

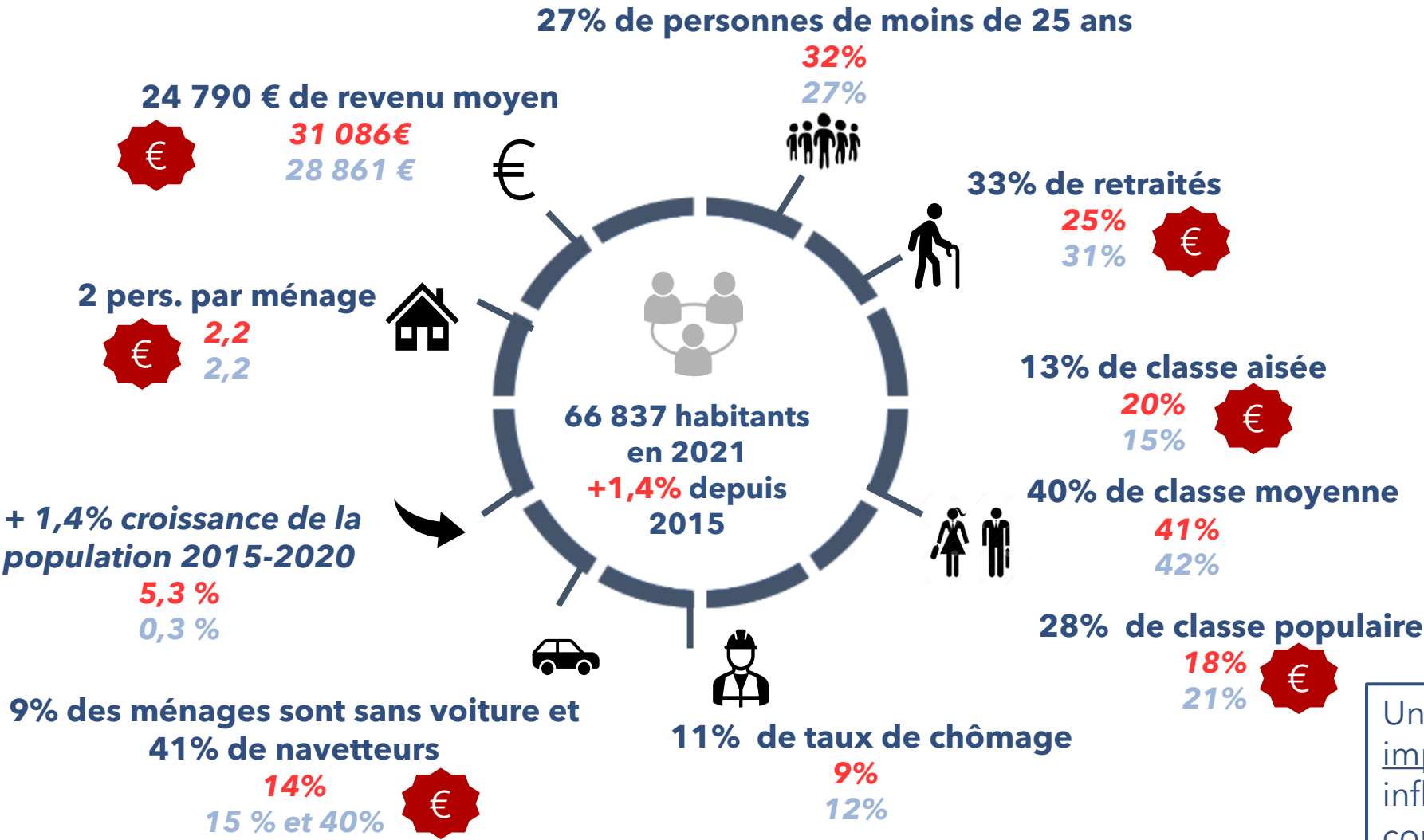
ELABORATION DU VOLET « COMMERCE » ET DU DAACL DU SCOT DE REDON AGGLOMERATION

*Restitution du diagnostic
et des enjeux associés*

06 janvier 2025

1 | Analyse du tissu commercial du territoire

Un profil de ménages dont la propension à consommer reste faible



Un profil de clientèle qui ne favorise pas une importante propension à consommer et influe sur le potentiel de développement commercial du territoire.

Un atout pour une consommation plus durable et de proximité ?

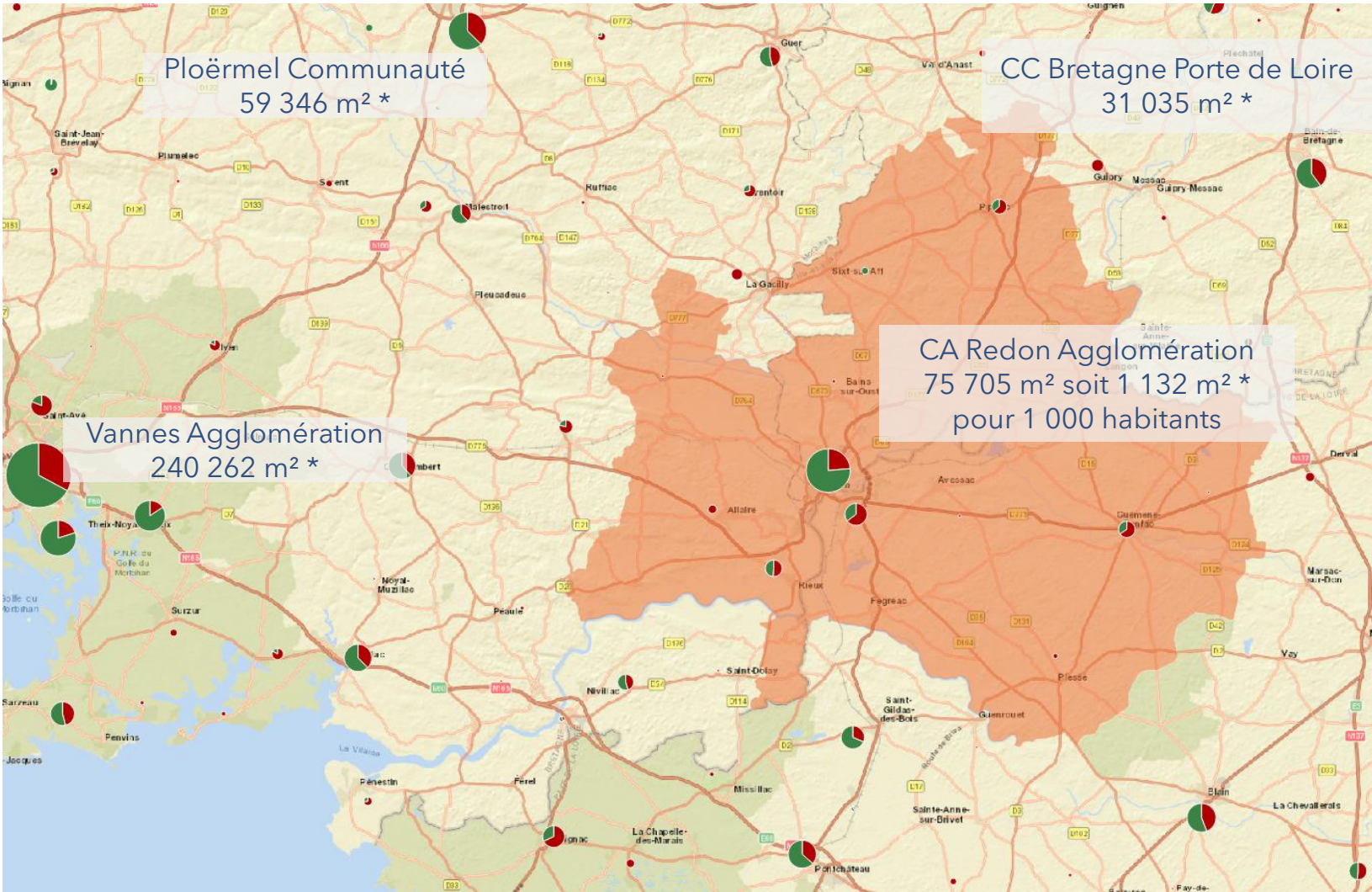
REDON AGGLOMÉRATION
Ille-et-Vilaine
EPCI entre 50 000 et 100 000 habitants

Source : données Insee 2021

Une agglomération plutôt densément équipée et éloignée de ses concurrents

- L'offre commerciale de Redon Agglomération rayonne sur le territoire communautaire et même au-delà, sans véritable concurrence à moins de 45 mn
- 66% de l'offre en GMS relève du non-alimentaire, démonstration du rôle de bassin de consommation du secteur
- Une densité de GMS relativement cohérente avec ce qu'on observe sur les territoires similaires

Territoire	Population 2021	Densité GMS alimentaires /1000 hab.	Densité GMS non - alimentaires /1000 hab.
CA Redon Agglomération	66 837	387 m²	745 m²
CA du Bocage Bressuirais	74 122	350 m²	622 m²
CA Lamballe Terre et Mer	64 893	364 m²	253 m²
CA Morlaix Communauté	64 893	604 m²	884 m²
CA Lisieux Normandie	72 812	396 m²	746 m²

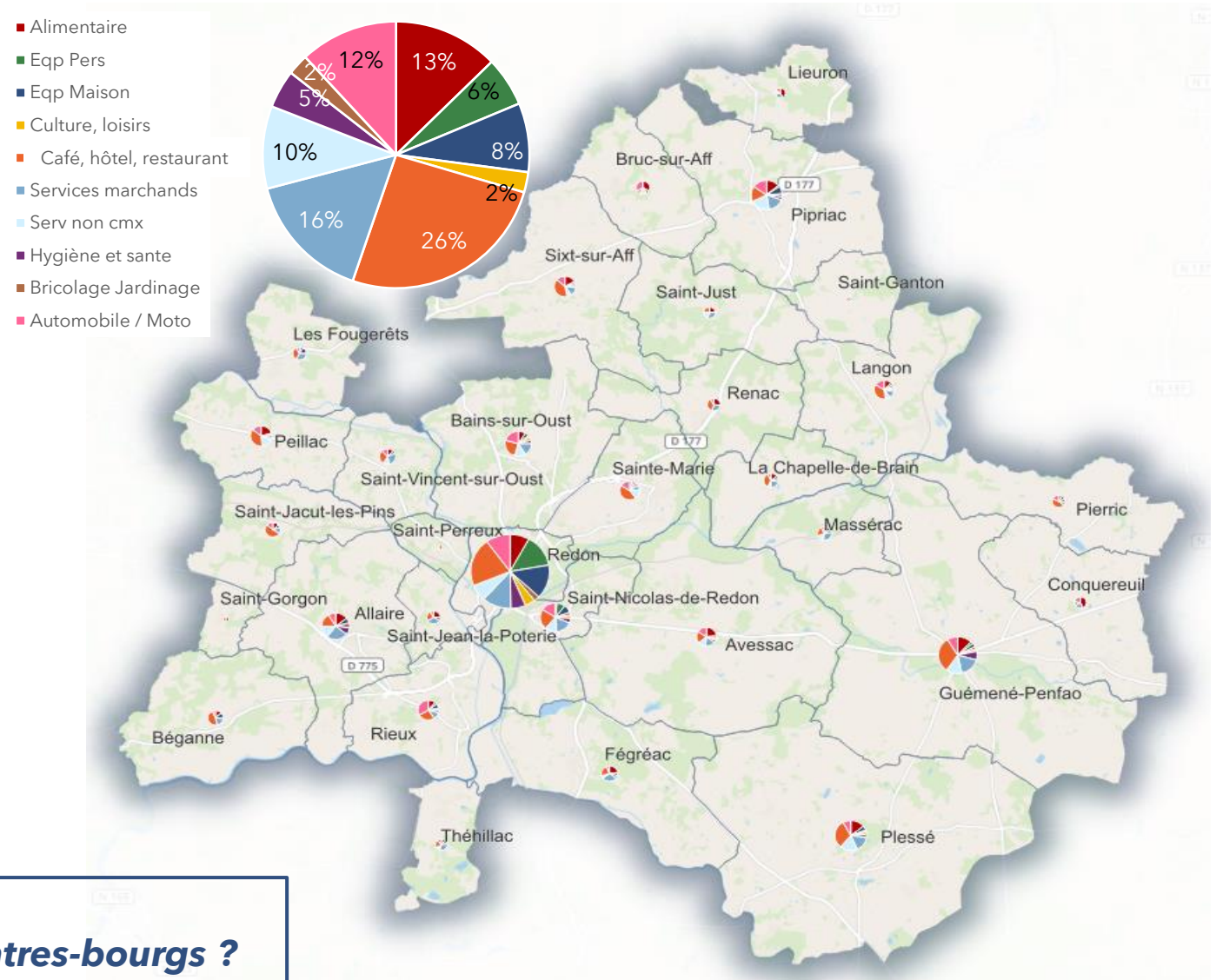


* Surface de vente

Une offre dense en grandes et moyennes surfaces à l'échelle de l'Agglomération ?
Un maillage des zones commerciales périphériques à développer ou à maîtriser ?

Une ville-centre, moteur de l'offre commerciale....

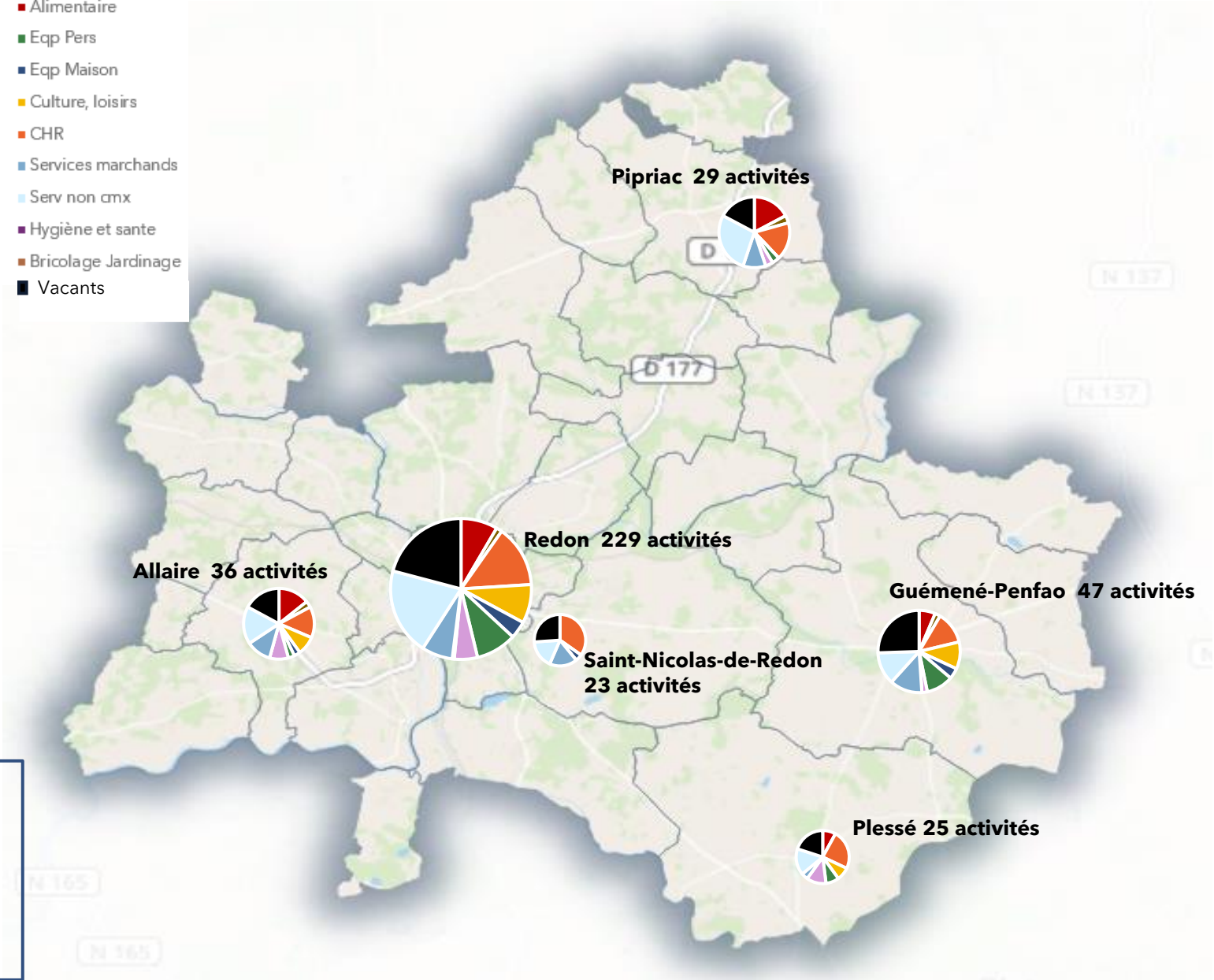
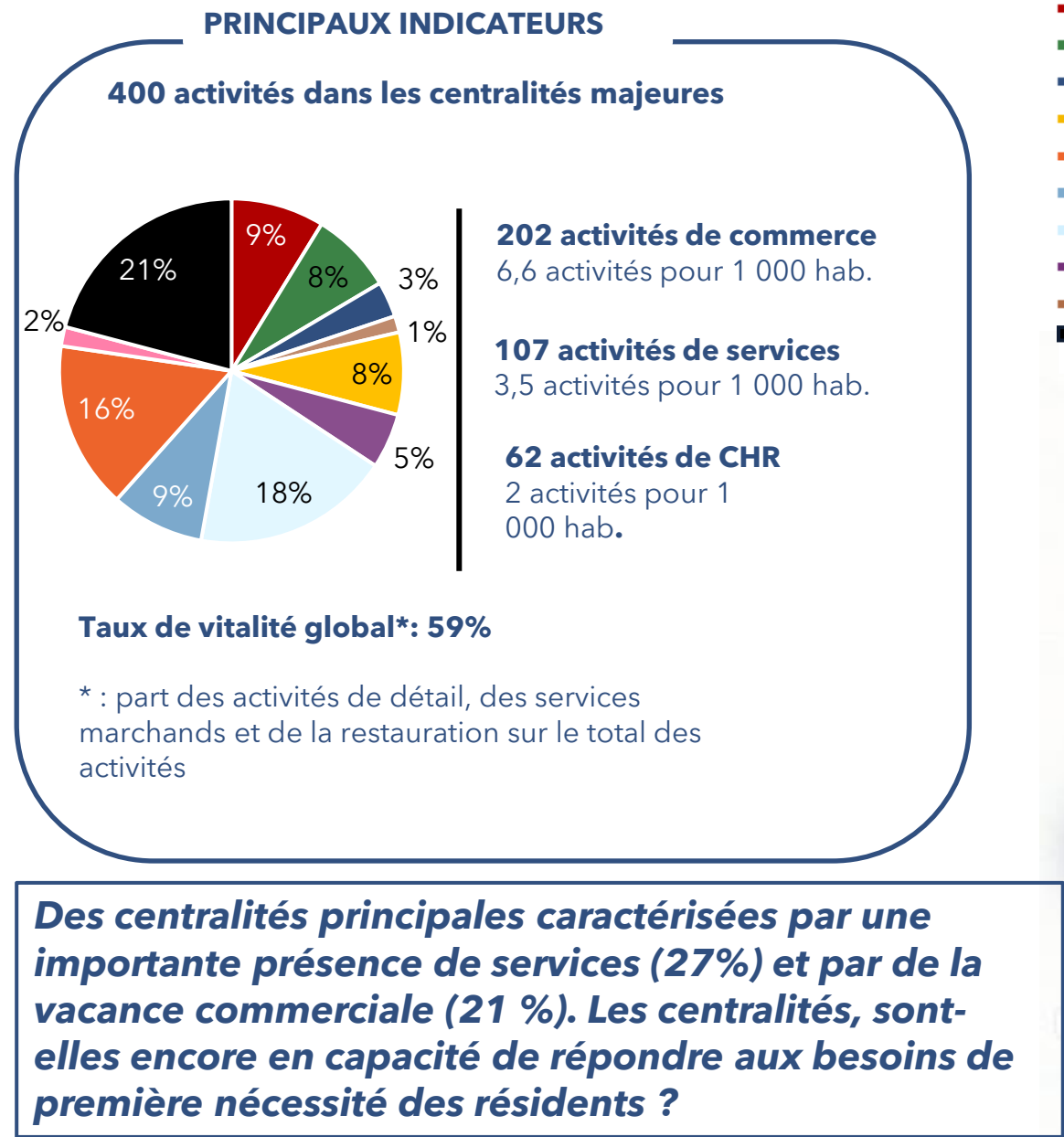
- **1 100 établissements commerciaux recensés** à l'échelle de l'agglomération
- Au regard de l'armature urbaine définie par le précédent SCoT, les principales polarités marchandes restent inchangées :
 - La commune de Redon constitue le pôle majeur du territoire avec 382 établissements (soit 35% de l'offre totale) dont 192 commerces de détail
 - Les communes de St-Nicolas-de-Redon, Pipriac, Allaire, Guéméné-Penfao et Plessé représentent les pôles secondaires concentrant 29% de l'offre locale
 - La présence de commerces au sein des communes de plus petite taille permet d'assurer la desserte en biens de première nécessité aux populations locales



Quel besoin de maintien du commerce de proximité ?
Quel est le positionnement marchand des centres-villes et centres-bourgs ?

Source données Insee 2021

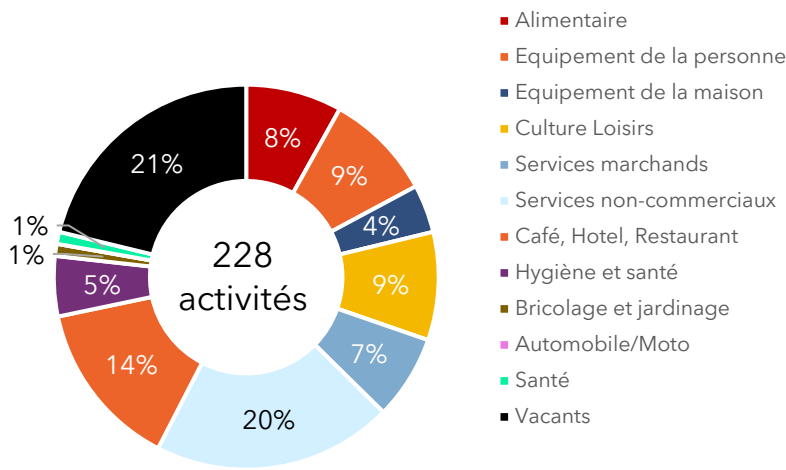
... mais des centralités principales marquées par une vacance structurelle



Zoom sur le centre-ville de Redon



APPRECIATION QUANTITATIVE DE L'OFFRE COMMERCIALE



79 % des locaux sont occupés

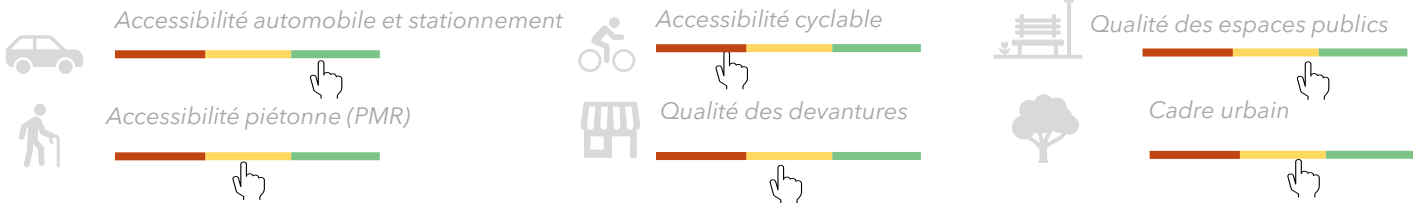
Taux de vitalité 73%

21 % des locaux sont vacants (47 cellules)

* Taux de vitalité : rapport entre le nombre de commerces de détail, d'activités de restauration et de services artisanaux commerciaux sur le nombre total de cellules actives d'un secteur donné

* Chiffres provenant de l'expertise terrain de 2024

ANALYSE QUALITATIVE DU CENTRE-VILLE

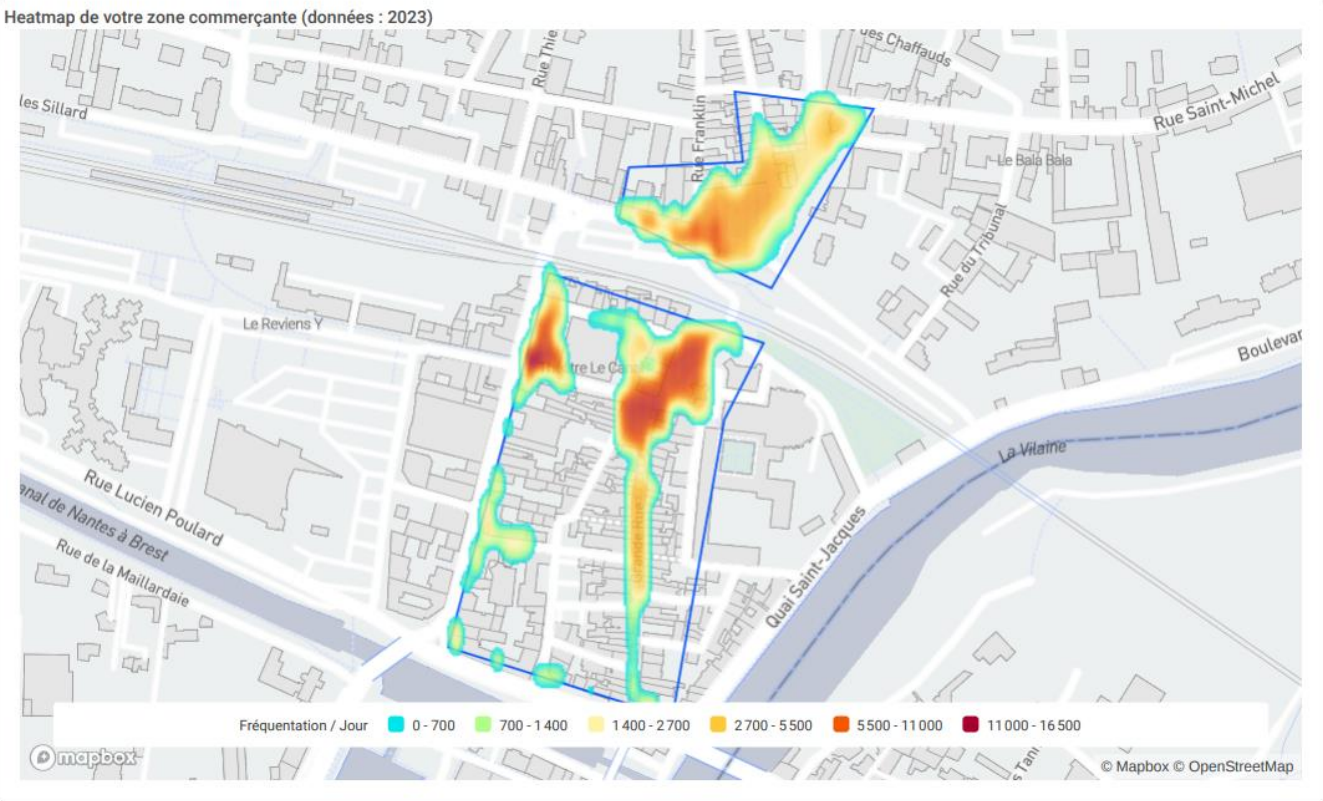


Des locaux vacants visibles coupant les linéaires commerciaux, une halle alimentaire en cours de rénovation, des parkings généreux desservant le centre-ville et disposant de supports de signalétique, une rue piétonne soignée, le projet « Confluence 2030 » visant la requalification d'une friche industrielle mais étalant le périmètre du centre-ville

Zoom sur le centre-ville de Redon : une fréquentation croissante sur des secteurs précis

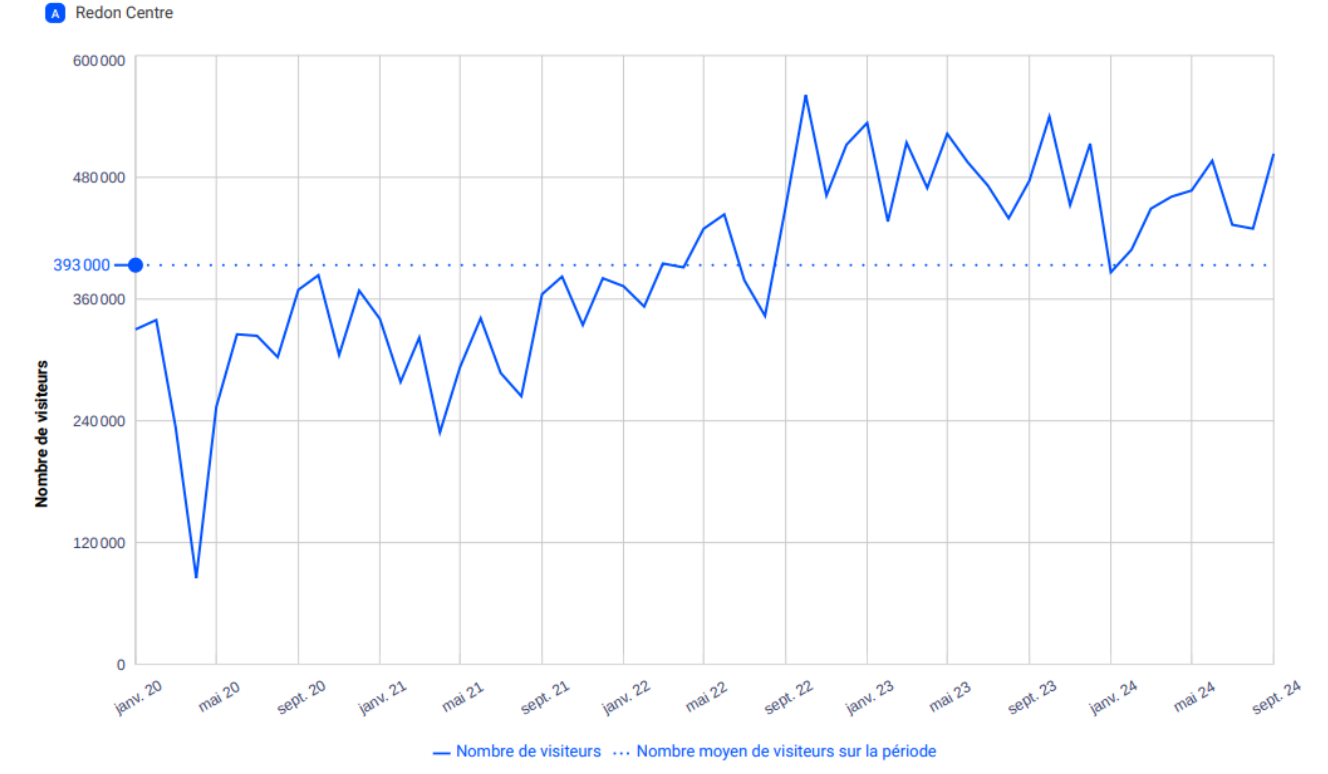
Carte de chaleur

Jour moyen Toute la journée **A Redon Centre**



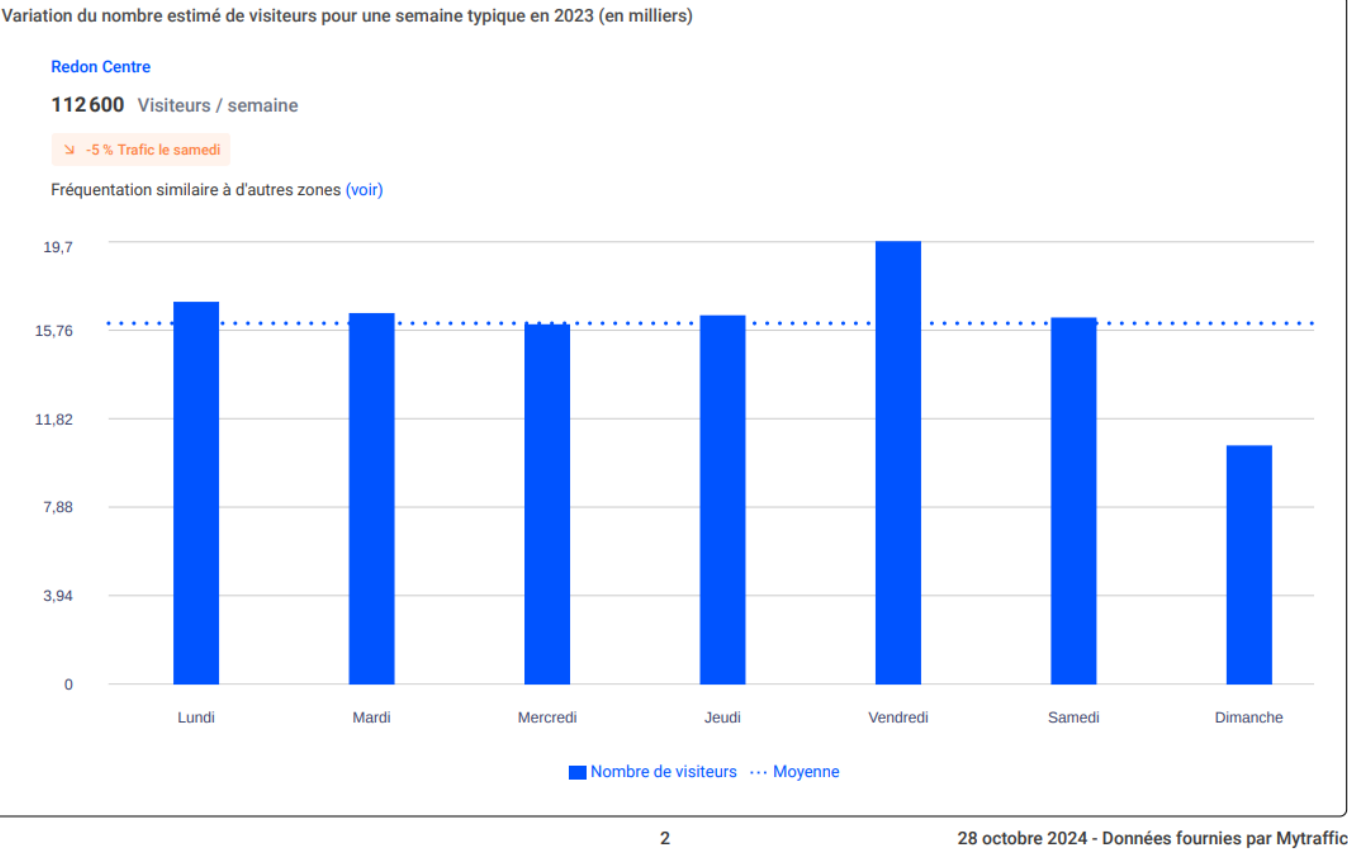
Une densité de fréquentation autour des équipements recevant du public (actifs, scolaires,...) et les zones commerçantes (Grande Rue notamment)

Evolution du nombre estimé de passants dans votre zone commerciale

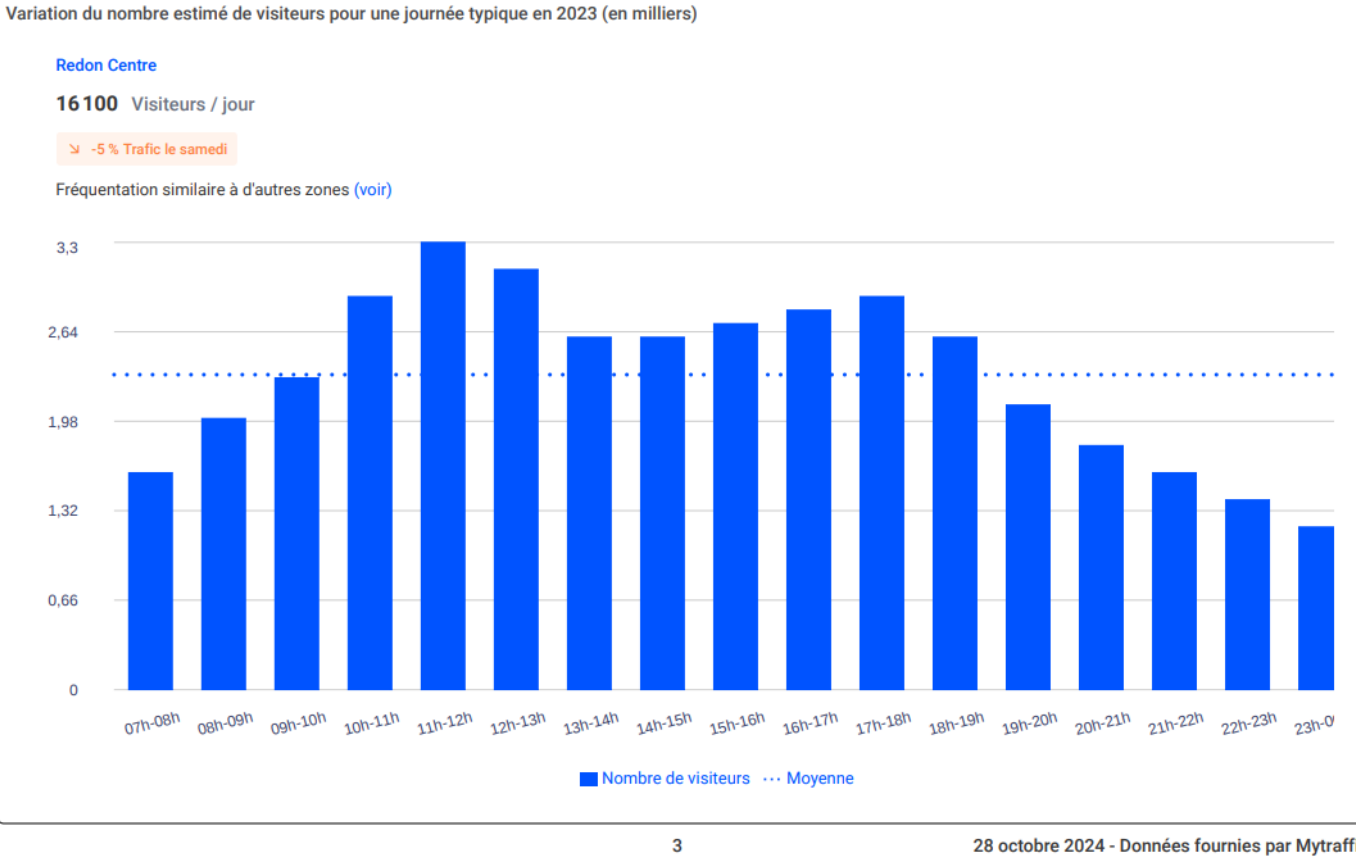


Une évolution favorable de la fréquentation du centre-ville depuis la sortie COVID : + 10% en 3 ans

Zoom sur le centre-ville de Redon : une fréquentation plutôt dynamique et étale

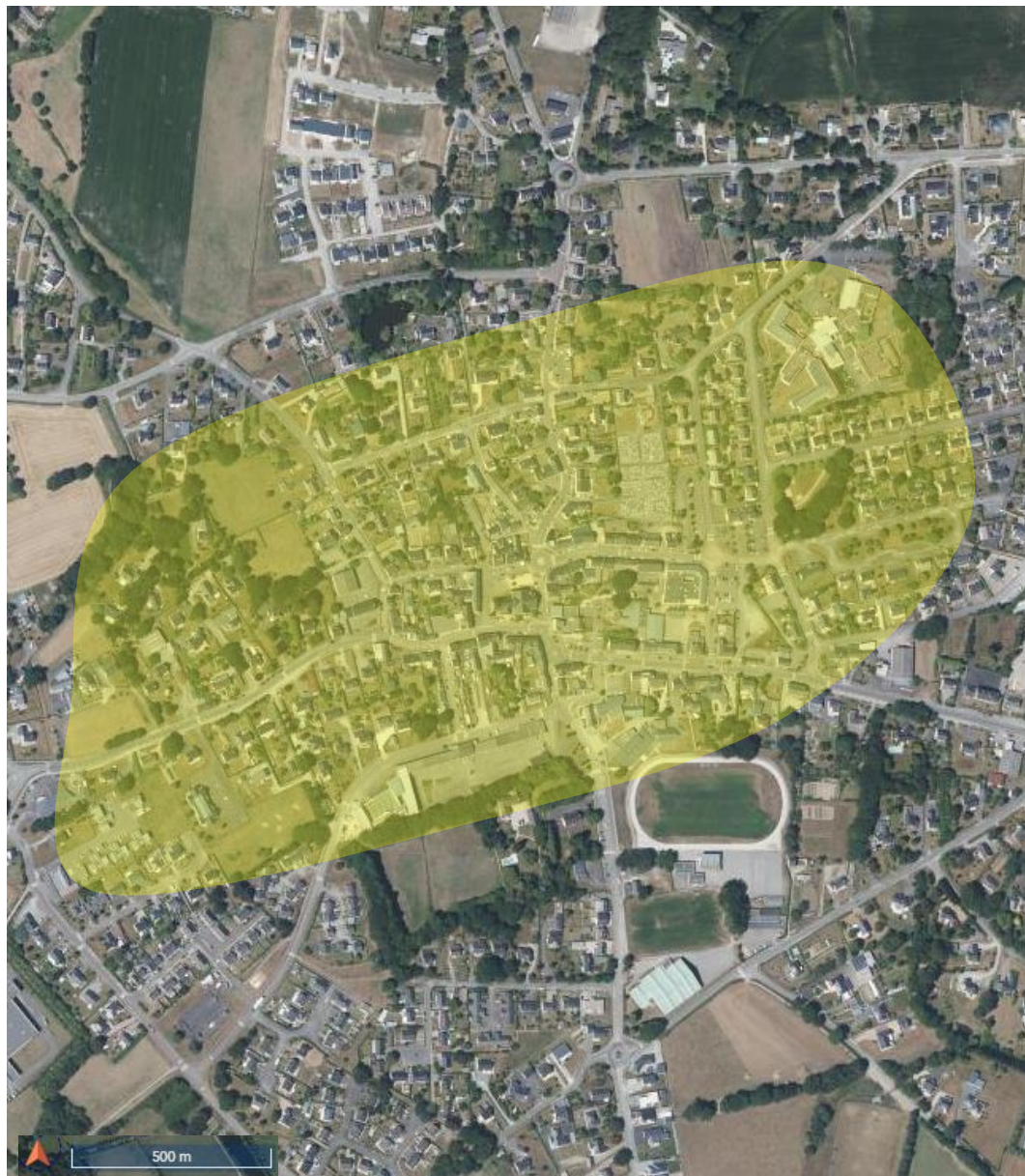


Des variations journalières assez linéaires, où les « consommateurs » du samedi, viennent compenser les actifs/scolaires de la semaine

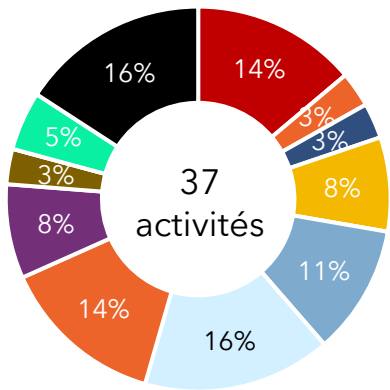


Des variations horaires mettant en avant des pics de fréquentation sur des fins de demi-journée (halle, marché, consommation en sortie de travail, rôle joué par la restauration)

Zoom sur le centre-ville d'Allaire



APPRÉCIATION QUANTITATIVE DE L'OFFRE COMMERCIALE



- Alimentaire
- Equipement de la personne
- Equipement de la maison
- Culture Loisirs
- Services marchands
- Services non-commerciaux
- Café, Hotel, Restaurant
- Hygiène et santé
- Bricolage et jardinage
- Automobile/Moto
- Santé
- Vacants

84% des locaux sont occupés

Taux de vitalité **74%**

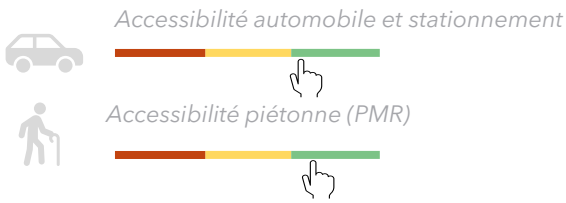
16% des locaux sont vacants (6 cellules)

* Taux de vitalité : rapport entre le nombre de commerces de détail, d'activités de restauration et de services artisanaux commerciaux sur le nombre total de cellules actives d'un secteur donné

* Chiffres provenant de l'expertise terrain de 2024



ANALYSE QUALITATIVE DU CENTRE-VILLE

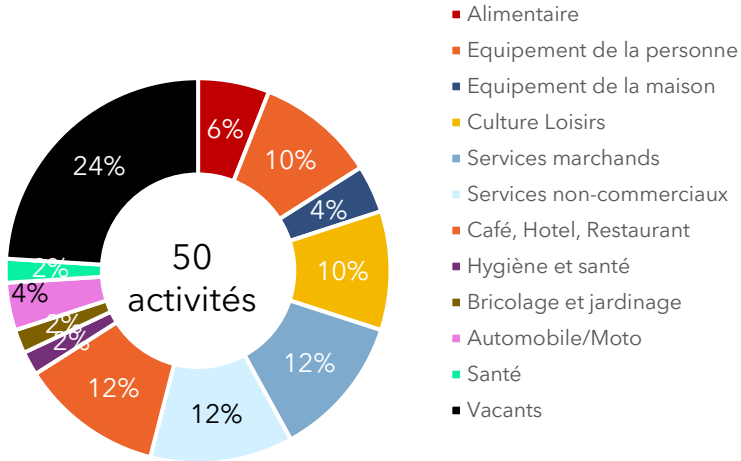


Un rond point coupant l'espace urbain en cœur de la centralité, des espaces publics très soignée et des façades valorisantes, des dos d'âne aux niveaux des entrées de la centralité réduisant la vitesse de circulation des véhicules motorisés

Zoom sur le centre-ville de Guémené-Penfao



APPRECIATION QUANTITATIVE DE L'OFFRE COMMERCIALE



76% des locaux sont occupés

Taux de vitalité 76%

24% des locaux sont vacants (12 cellules)

* Taux de vitalité : rapport entre le nombre de commerces de détail, d'activités de restauration et de services artisanaux commerciaux sur le nombre total de cellules actives d'un secteur donné

* Chiffres provenant de l'expertise terrain de 2024

ANALYSE QUALITATIVE DU CENTRE-VILLE

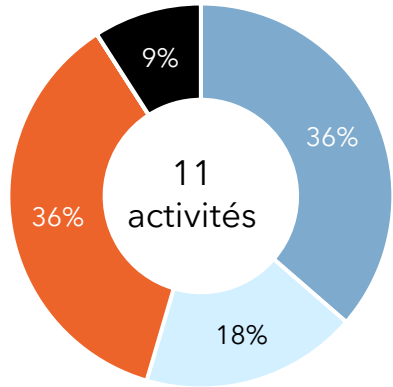


Un rond point coupant l'espace urbain en cœur de la centralité, des trottoirs généreux et un espace urbain soigné, des devantures à la qualité hétérogène, des poches de stationnement à proximité des commerces de la centralité

Zoom sur la centralité de Saint-Nicolas-de-Redon



APPRÉCIATION QUANTITATIVE DE L'OFFRE COMMERCIALE



- Alimentaire
- Equipement de la personne
- Equipement de la maison
- Culture Loisirs
- Services marchands
- Services non-commerciaux
- Café, Hotel, Restaurant
- Hygiène et santé
- Bricolage et jardinage
- Automobile/Moto
- Santé
- Vacants

91% des locaux sont occupés

Taux de vitalité 80%

9% des locaux sont vacants (1 cellule)

* Taux de vitalité : rapport entre le nombre de commerces de détail, d'activités de restauration et de services artisanaux commerciaux sur le nombre total de cellules actives d'un secteur donné

* Chiffres provenant de l'expertise terrain de 2024



ANALYSE QUALITATIVE DU CENTRE-VILLE



Une centralité soignée proposant des trottoirs généreux et uniformes, la centralité est « coupée en deux » par la zone commerciale ainsi que par un passage à niveau, les abords du Canal de Nantes à Brest proposent des poches de stationnement au caractère très routier, des voies douces aménagées le long du Canal de Nantes à Brest

Un secteur alimentaire complété par de l'offre non-sédentaire

PRINCIPAUX INDICATEURS

Près d'une commune sur deux dispose d'au moins un marché hebdomadaire

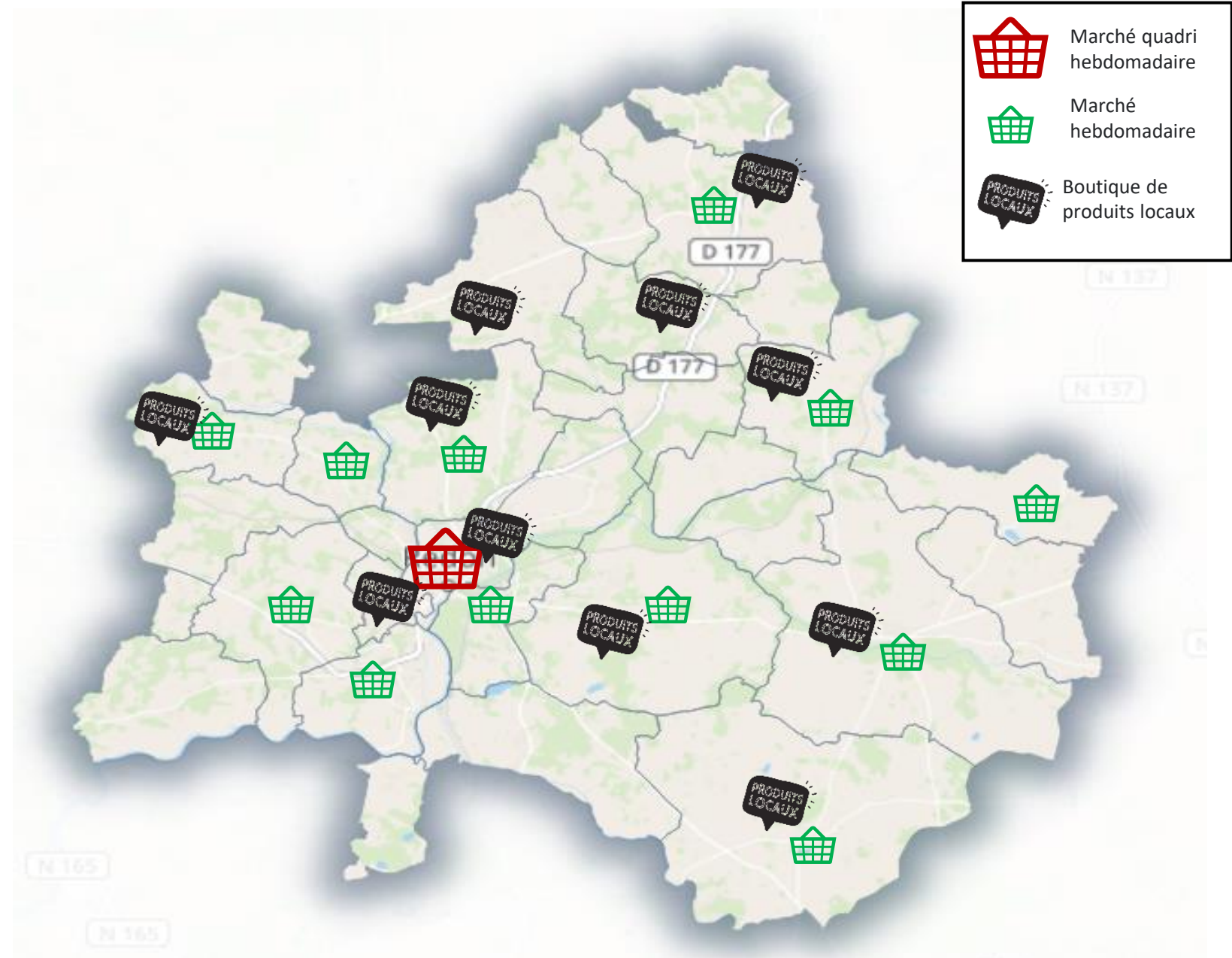
Redon propose quatre marchés alimentaires dans son centre-ville

Les marchés fréquentés par la population **permettent de compléter l'offre sédentaire** des communes, majoritairement représentée par de l'offre alimentaire. Ils remplissent également une **fonction de desserte des besoins de première nécessité**. La plupart des marchés ont lieu dans les cœurs de bourgs générant des flux supplémentaires pour les commerces à proximité

Les **boutiques de produits locaux** permettent également de compléter l'offre alimentaire sur des **produits très spécifiques**

Un réseau de marchés de plein vent et de boutiques de produits locaux constituant une opportunité pour le développement d'un commerce plus durable ?

Source : expertise terrain AID, novembre 2024, site Redon Agglomération



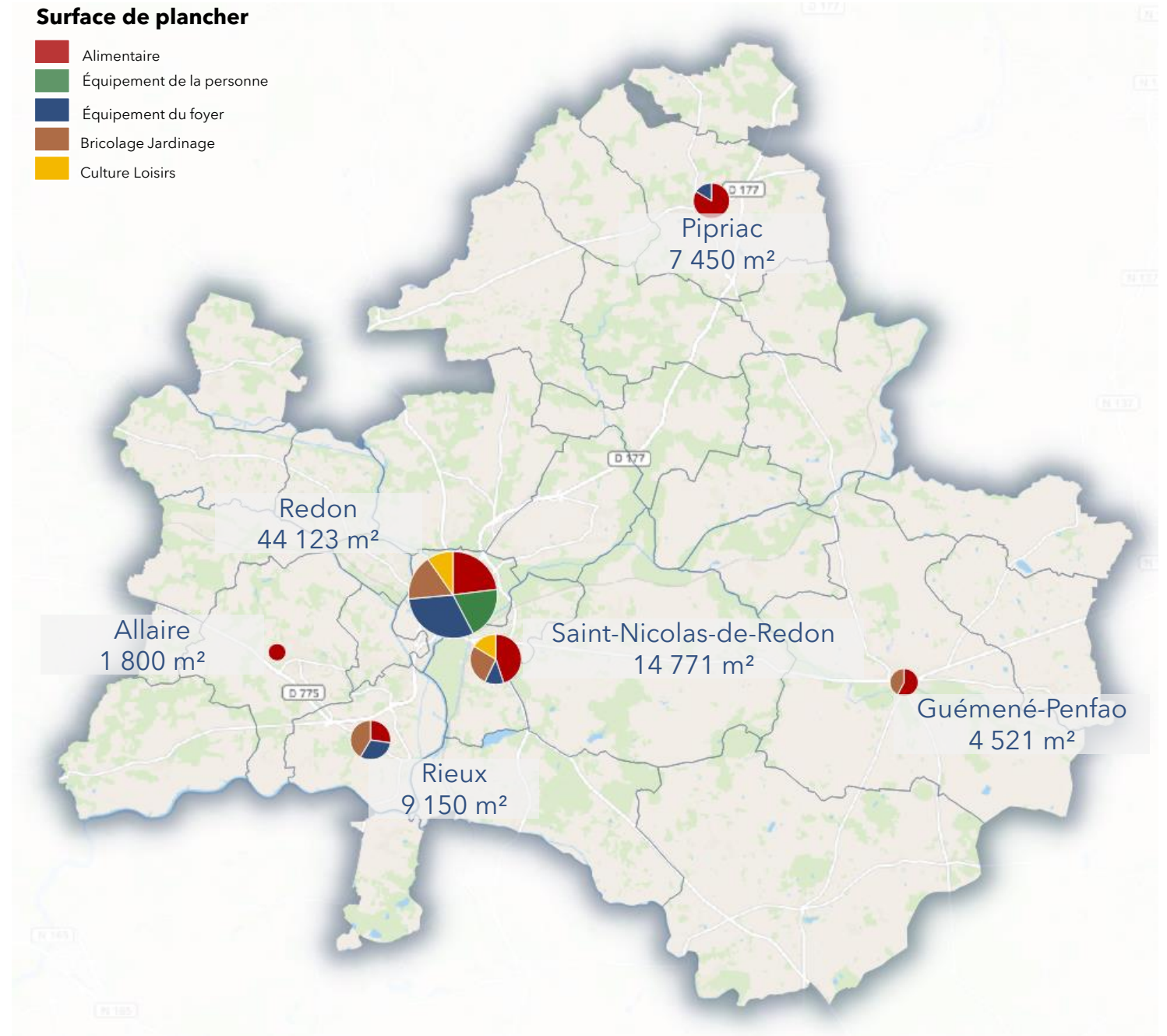
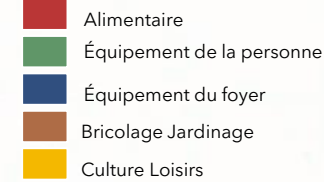
Une offre de grandes et moyennes surface polarisée sur le cœur d'agglomération

- Une polarisation des grandes et moyennes surfaces sur les communes de **Redon + St Nicolas (77 % du plancher commercial total)**
- Des zones périphériques de Redon et de St-Nicolas-de-Redon à l'offre commerciale diversifiée
- 4 zones commerciales proposant une offre principalement alimentaire
- Les activités concernant l'équipement de la maison et le bricolage-jardinage représentent 71% de l'offre en non-alimentaire
- En non-alimentaire, on retrouve un panel élargi d'enseignes nationales dont But, Darty, Gemo, Kiabi, Orchestra, Bricomarché et Intersport ainsi que différentes hard discount tels que Gifi, Action et Stokomani

Un équilibre à modifier ou à perdurer au niveau de la répartition des grandes et moyennes surfaces sur le territoire ?

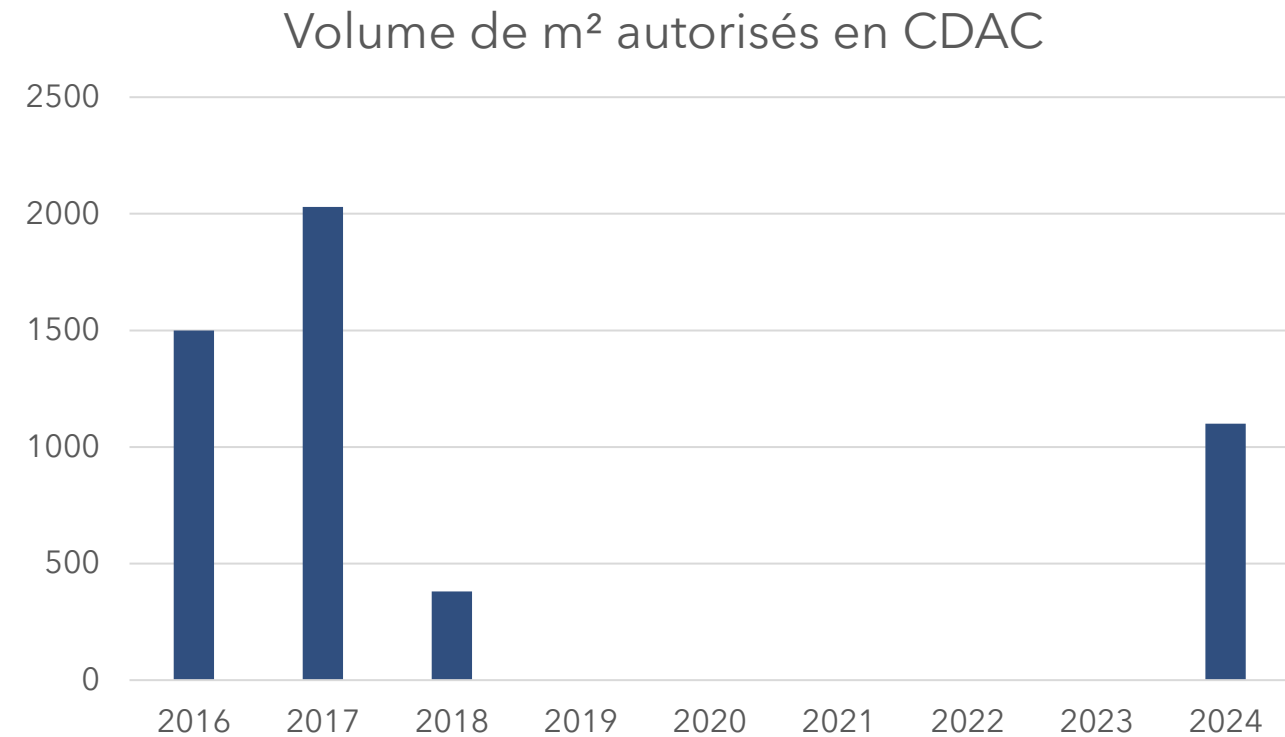
Source : LSA Expert, expertise terrain AID, novembre 2024

Surface de plancher



Des surfaces autorisées depuis 2017 limitées et relevant du non-alimentaire

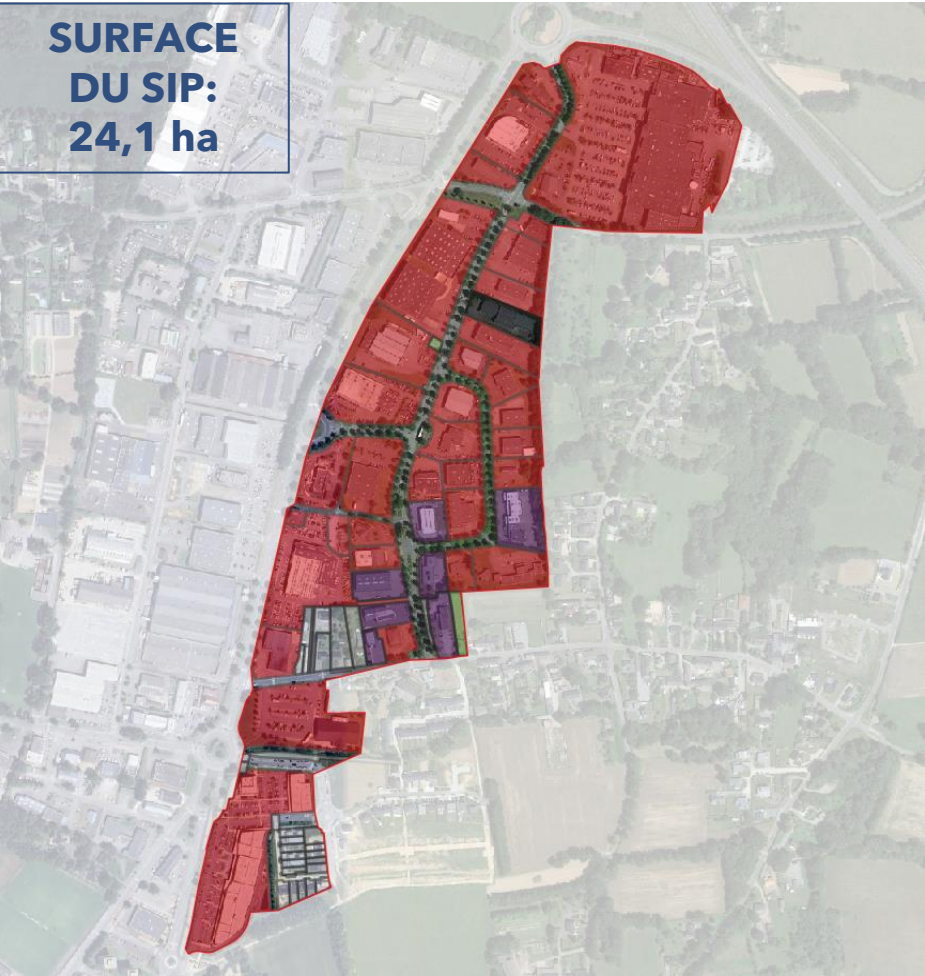
- Entre 2016 et 2024 les autorisations de construction de plus de 1 000 m² de surface de vente sur le territoire du SCoT s'élèvent à **5.010m²**
- Les quatre dossiers concernent la commune de Redon. En particulier il s'agit de :
 - Un dossier pour la création d'un centre commercial en 2017 visant la requalification d'un local à l'enseigne AD et l'ajout de 4 nouvelles cellules marchandes
 - Deux dossiers portant sur l'extension d'ensembles commerciaux déjà existants
 - La totalité des projets relève du non-alimentaire
 - Les autorisations en CDAC, à l'arrêt depuis 2019, ont repris leur cours en 2024 avec la création d'une boutique Maison du Monde au sein d'une friche existante



Une offre dense en grandes surfaces non-alimentaires qui continue d'évoluer sur Redon. Quel équilibre entre offre périphérique et offre de centralité poursuivre ?

Source : autorisations CDAC et CNAC publiées par la préfecture départementale

Secteur d'implantation périphérique majeur: Cotard-Cap Nord, Redon



APPRÉCIATION QUALITATIVE DU SECTEUR D'IMPLANTATION PERIPHERIQUE

Accessibilité et aménagements



Lisibilité, visibilité, signalétique



Accessibilité modes doux et PMR



Présence et qualité des infrastructures modes doux (pistes cyclables, stationnements vélo...)



Accessibilité automobile et stationnement



Architecture, paysage et environnement



Qualité des espaces publics (mobilier urbain, ambiance, végétalisation...)



Qualité du bâti commercial



Intégration paysagère et urbaine



Présence de dispositifs spécifiques*



*Panneaux solaires, récupération des eaux de pluie, borne de recharge pour véhicule électrique, parking silo, mutualisation du stationnement...



ANALYSE DE LA ZONE

Surface des parcelles	Occupées par un bâtiment commerce	Occupées par un bâtiment autre	Libres	Occupées par un bâtiment vacant	Occupé par autre	Surface des bâtiments	Commerce et services commerciaux	Autre activité (économique, équipement,...)	Vacant	Logement	CES TOTAL	CES COMMERCE
241 079	203 273	17 458	0	0	34 820	66 721	58 402	4 642	1 353	2 324	28%	29%

Secteur d'implantation périphérique majeur: Briangaud, Redon



APPRÉCIATION QUALITATIVE DU SECTEUR D'IMPLANTATION PERIPHERIQUE

Accessibilité et aménagements



Lisibilité, visibilité, signalétique



Accessibilité modes doux et PMR



Présence et qualité des infrastructures modes doux (pistes cyclables, stationnements vélo...)



Accessibilité automobile et stationnement



Architecture, paysage et environnement



Qualité des espaces publics (mobilier urbain, ambiance, végétalisation...)



Qualité du bâti commercial



Intégration paysagère et urbaine



Présence de dispositifs spécifiques*



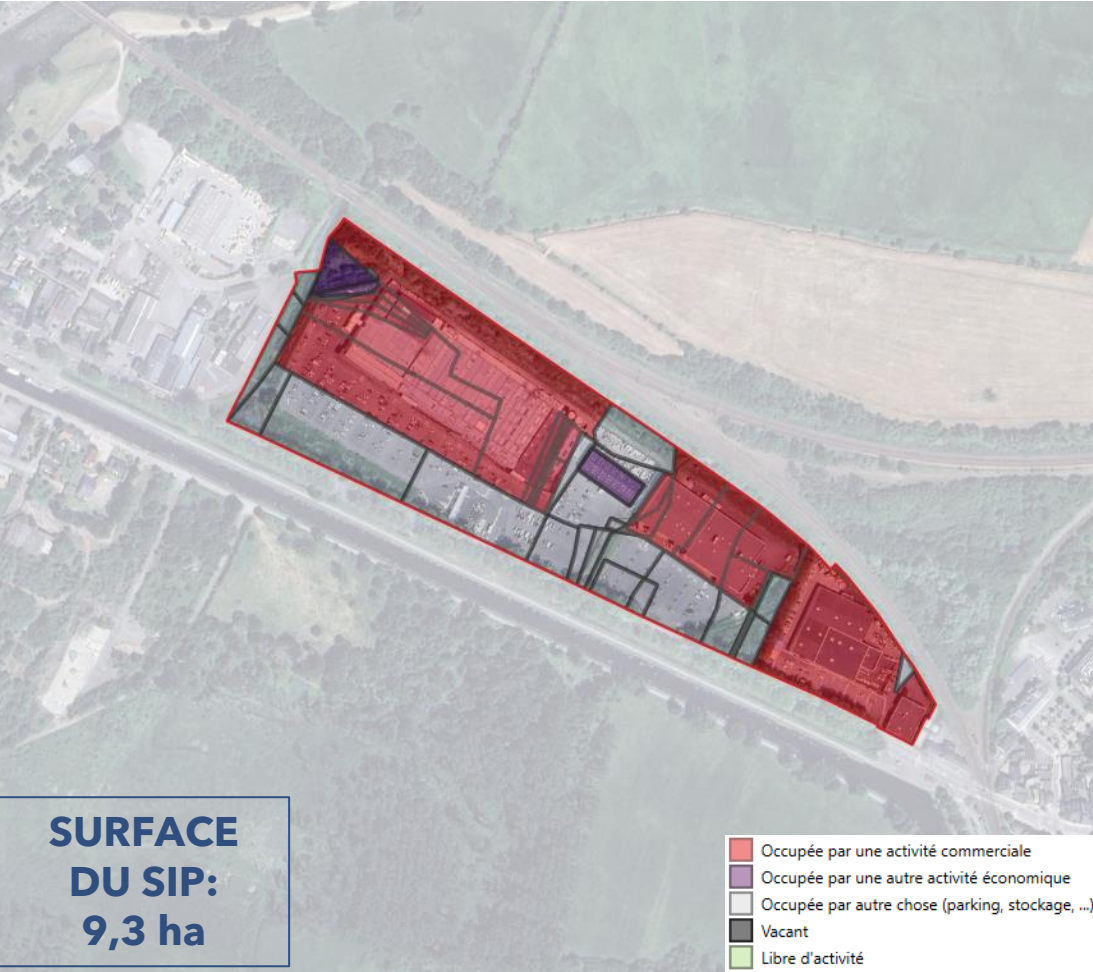
*Panneaux solaires, récupération des eaux de pluie, borne de recharge pour véhicule électrique, parking silo, mutualisation du stationnement...



ANALYSE DE LA ZONE

Surface des parcelles	Occupées par un bâtiment commerce	Occupées par un bâtiment autre	Libres	Occupées par un bâtiment vacant	Occupé par autre	Surface des bâtiments	Commerce et services commerciaux	Autre activité (économique, équipement,...)	Vacant	Logement	CES TOTAL	CES COMMERCE
309 065	178 046	105 378	0	0	24 128	98 674	49 747	48 263	530	134	32%	28%

Secteur d'implantation périphérique relais: La Digue à Saint-Nicolas-de-Redon



APPRÉCIATION QUALITATIVE DU SECTEUR D'IMPLANTATION PERIPHERIQUE

Accessibilité et aménagements



Lisibilité, visibilité, signalétique



Accessibilité modes doux et PMR



Présence et qualité des infrastructures modes doux (pistes cyclables, stationnements vélo...)



Accessibilité automobile et stationnement



Architecture, paysage et environnement



Qualité des espaces publics (mobilier urbain, ambiance, végétalisation...)



Qualité du bâti commercial



Intégration paysagère et urbaine



Présence de dispositifs spécifiques*



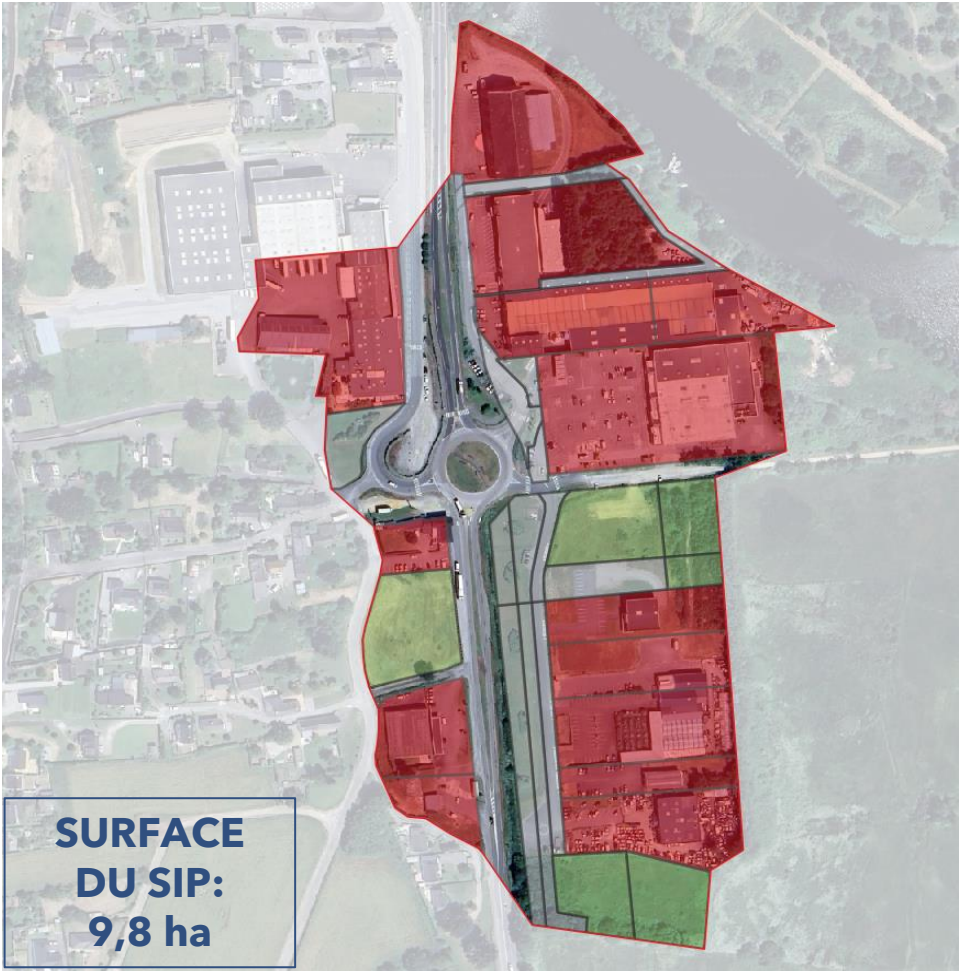
*Panneaux solaires, récupération des eaux de pluie, borne de recharge pour véhicule électrique, parking silo, mutualisation du stationnement...



ANALYSE DE LA ZONE

Surface des parcelles	Occupées par un bâtiment commerce	Occupées par un bâtiment autre	Libres	Occupées par un bâtiment vacant	Occupé par autre	Surface des bâtiments	Commerce et services commerciaux	Autre activité (économique, équipement,...)	Vacant	Logement	CES TOTAL	CES COMMERCE
92 600	54 919	2 861	0	0	34 820	25 082	23 482	1 600	0	0	27%	46%

Secteur d'implantation périphérique : Aucfer à Rieux



- Occupée par une activité commerciale
- Occupée par une autre activité économique
- Occupée par autre chose (parking, stockage, ...)
- Vacant
- Libre d'activité



APPRÉCIATION QUALITATIVE DU SECTEUR D'IMPLANTATION PERIPHERIQUE

Accessibilité et aménagements



Lisibilité, visibilité, signalétique



Accessibilité modes doux et PMR



Présence et qualité des infrastructures modes doux (pistes cyclables, stationnements vélo...)



Accessibilité automobile et stationnement



Architecture, paysage et environnement



Qualité des espaces publics (mobilier urbain, ambiance, végétalisation...)



Qualité du bâti commercial



Intégration paysagère et urbaine



Présence de dispositifs spécifiques*



*Panneaux solaires, récupération des eaux de pluie, borne de recharge pour véhicule électrique, parking silo, mutualisation du stationnement...



ANALYSE DE LA ZONE

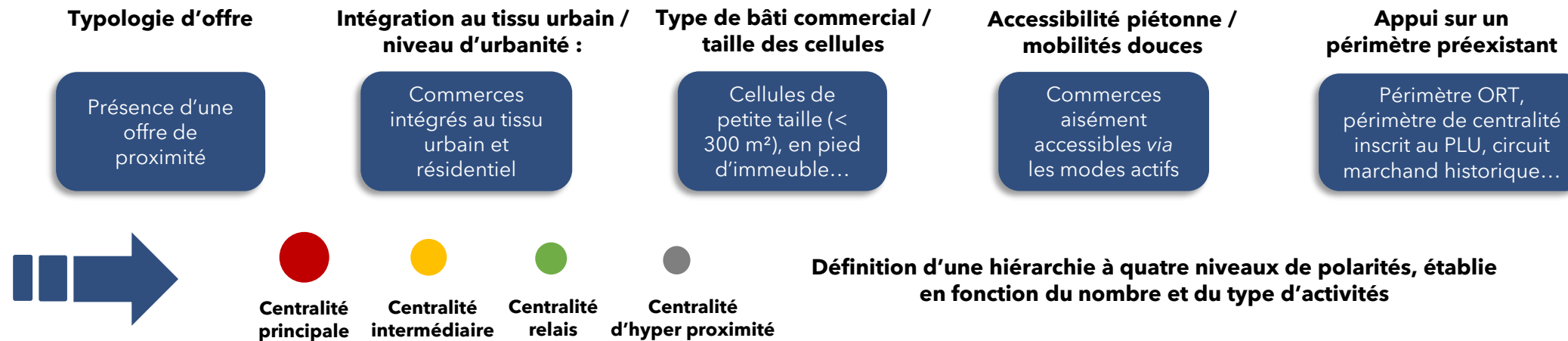
Surface des parcelles	Occupées par un bâtiment commerce	Occupées par un bâtiment autre	Libres	Occupées par un bâtiment vacant	Occupé par autre	Surface des bâtiments	Commerce et services commerciaux	Autre activité (économique, équipement,...)	Vacant	Logement	CES TOTAL	CES COMMERCE
97 832	68 643	0	14 296	0	14 893	21 027	20 962	0	0	0	21%	31%

L'armature commerciale : les centralités



Centralités

Critères employés afin d'identifier les **secteurs d'implantation périphériques** :



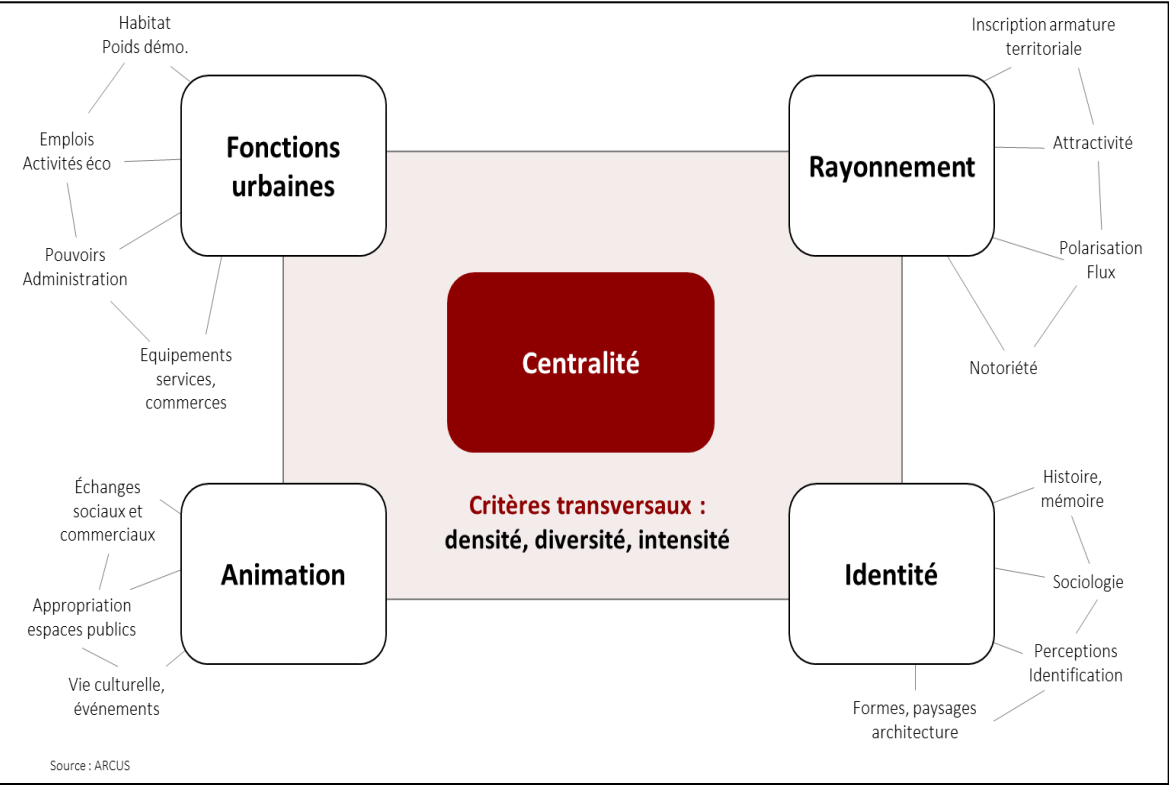
Quelles implications pour le DAACL ?

- Enjeu du DAACL pour les centralités : créer les **conditions du maintien et du développement d'une offre commerciale attractive**.
- Des **conditions d'implantations** (à établir en fonction de la surface de vente du bâti commercial et de la fréquence d'achat du produit vendu) **différentes suivant les trois niveaux de polarités** : possibilité, par exemple, d'identifier les centralités majeures en tant que « localisations préférentielles » pour les achats exceptionnels - mais d'identifier les centralités de proximité en tant que « localisation non-préférentielles » pour ces mêmes achats.

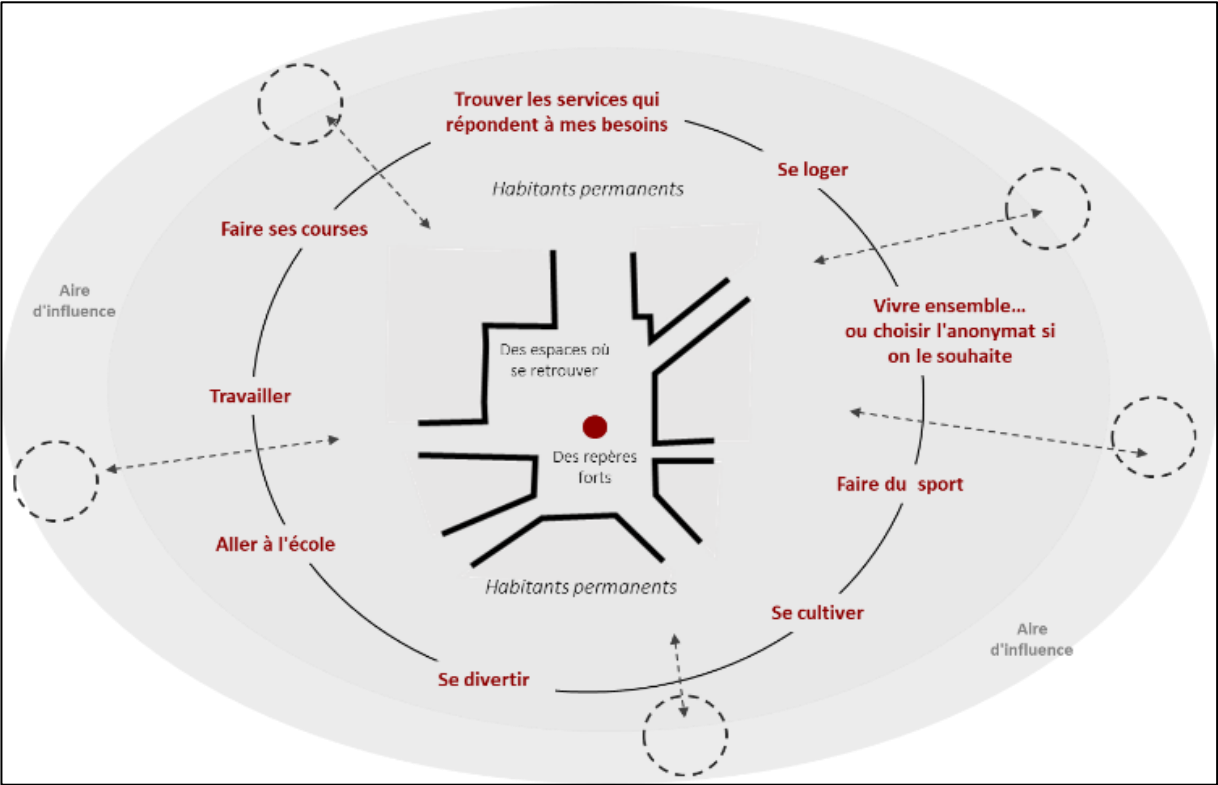
L'armature commerciale : les centralités



Une définition technique...

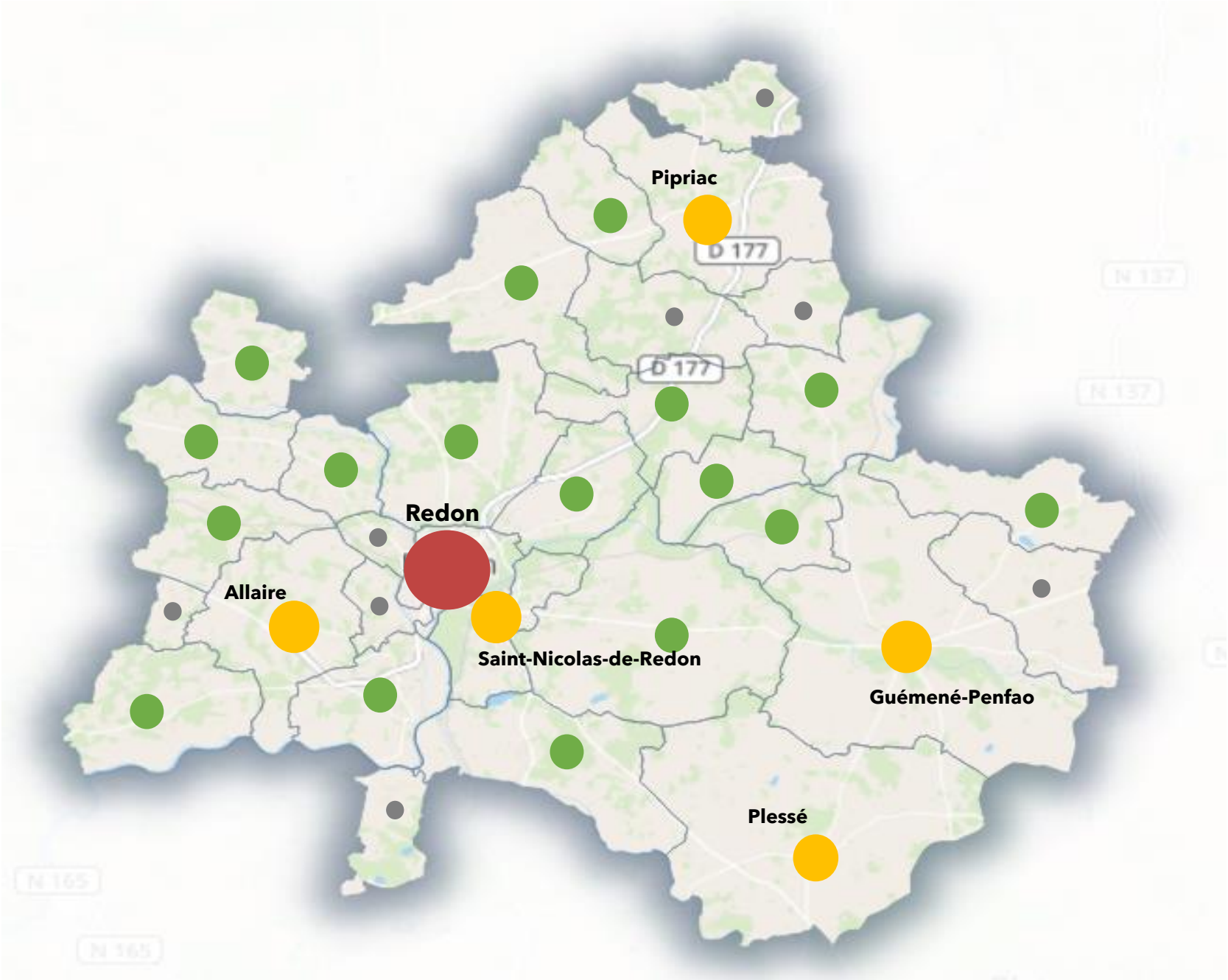


Et dans la vraie vie ?



L'armature commerciale : les centralités

Niveau de polarité	description
 Centralité principale (Redon)	Offre commerciale diversifiée répondant à des besoins hebdomadaires, quotidiens et occasionnels
 Centralités intermédiaire (Allaire, St-Nicolas-de-Redon, Pipriac, Plessé, Guémené-Penfao)	Offre commerciale répondant à des besoins hebdomadaires
 Centralités relais	Offre répondant aux besoins du quotidien
 Centralités d'hyper proximité	Moins de 10 commerces



L'armature commerciale : les secteurs d'implantation périphérique



Secteur d'implantation périphérique

Critères employés afin d'identifier les **secteurs d'implantation périphériques (SIP)** :

Typologie d'offre

Présence d'une offre à fréquence d'achat hebdomadaire et/ou occasionnelle, exceptionnelle

Intégration au tissu urbain / niveau d'urbanité

Commerces en discontinuité vis-à-vis du tissu urbain

Type de bâti commercial / taille des cellules

Cellules de grande taille, parfois rassemblées en Galerie, adossés à des places de stationnement automobile présentes en nombre

Accessibilité piétonne / mobilités douces

Commerces moins aisément accessibles via les modes actifs

Appui sur un périmètre préexistant

Zone d'activités commerciale identifiée au PLU(i)




SIP
structurant


SIP
relais


SIP
de proximité

Définition d'une hiérarchie à trois niveaux de polarités, établie en fonction du nombre et du type d'activités

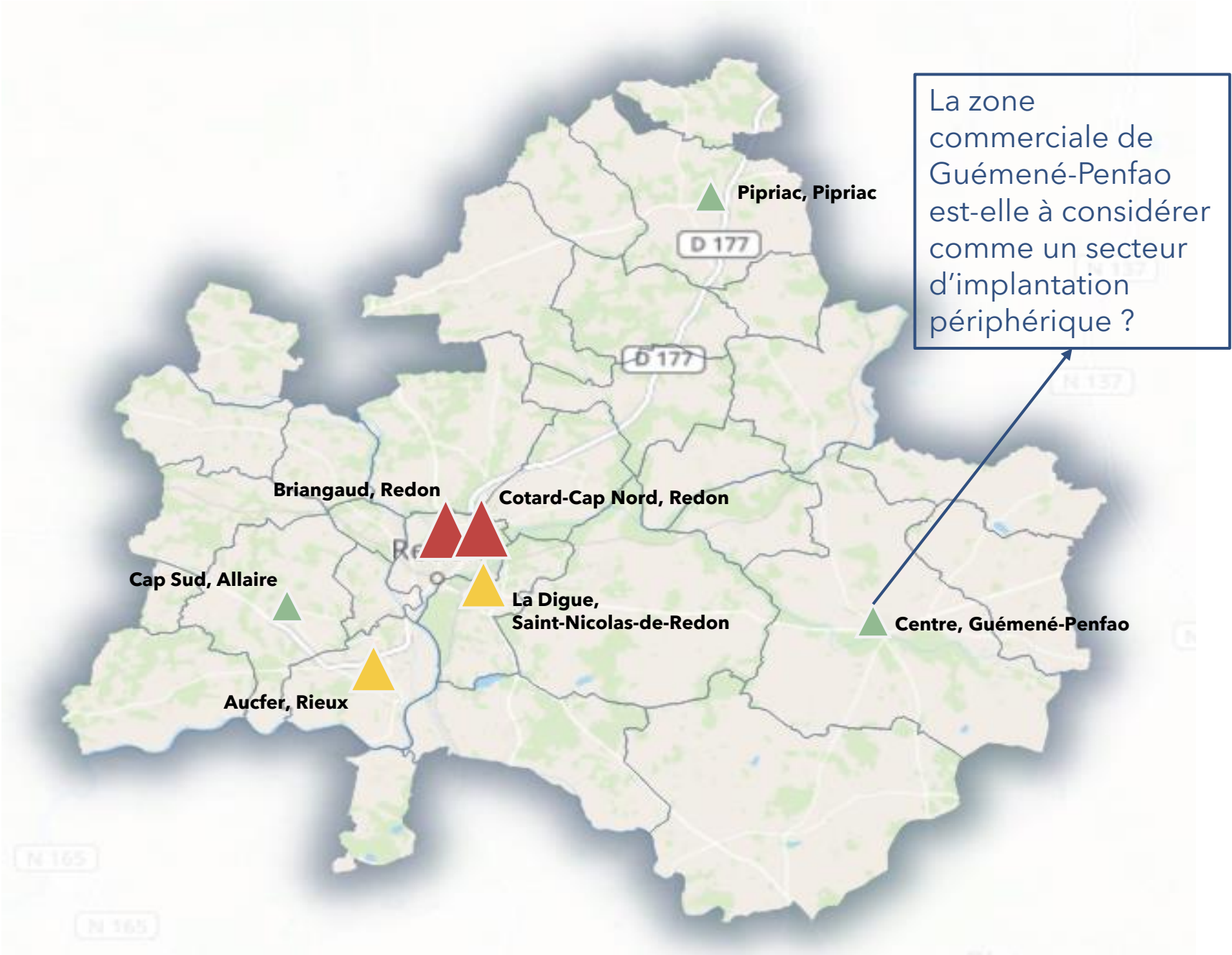


Quelles implications pour le DAACL ?

- Enjeu du DAACL pour les **SIP** : **limiter l'impact** des périphéries sur l'artificialisation des sols et sur les flux générés par les déplacements des personnes et des marchandises ; proposer une **offre complémentaire à l'offre présente en centralité**, dans une logique de priorisation des centralités.
- Des **conditions d'implantations** (à établir en fonction de la surface de vente du bâti commercial et de la fréquence d'achat du produit vendu) **différentes suivant les trois niveaux de polarités** : possibilité, par exemple, d'identifier les SIP de proximité en tant que « localisations préférentielles » pour les achats réguliers - mais d'identifier les SIP structurants en tant que « localisation non-préférentielles » pour ces mêmes achats.

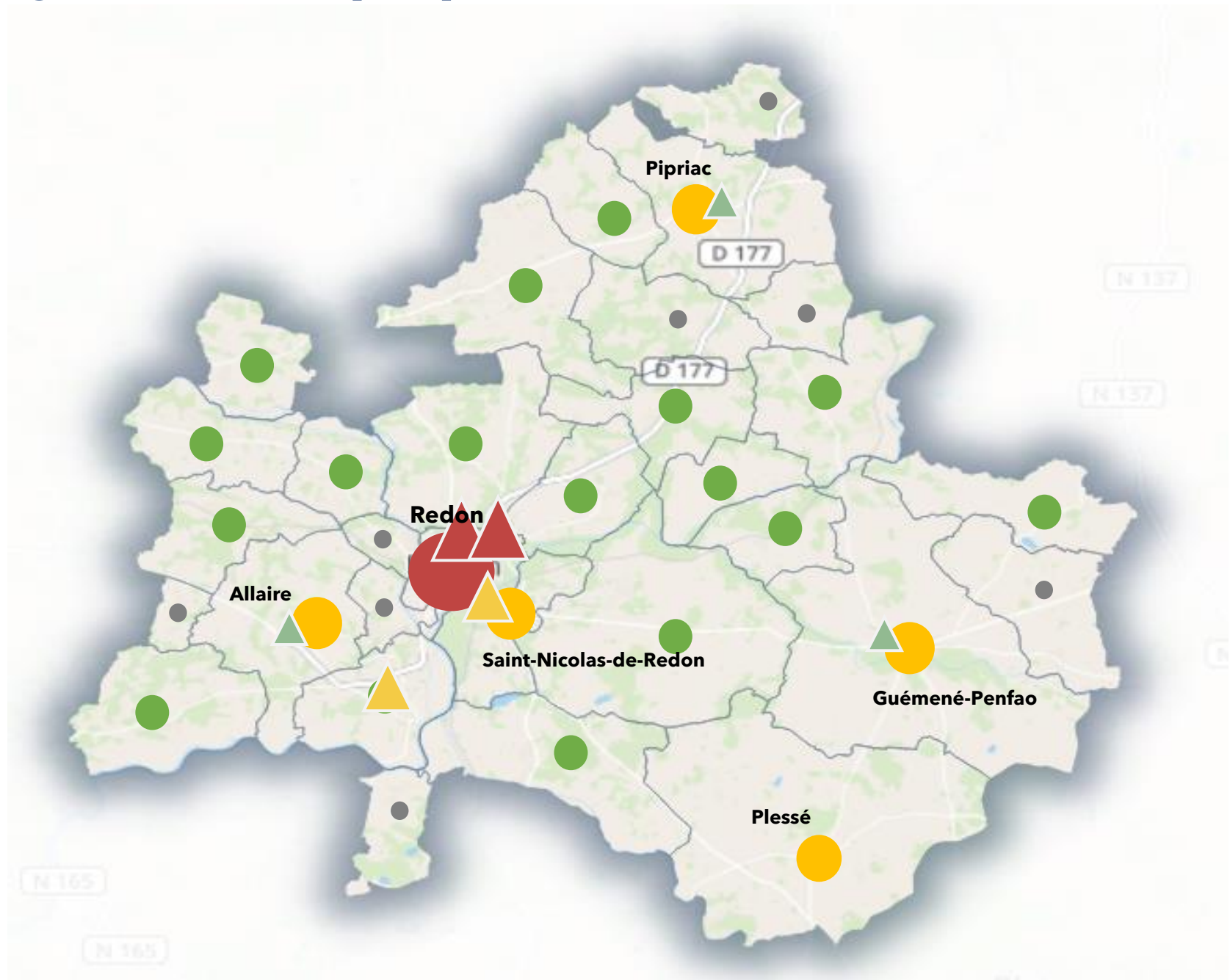
L'armature commerciale : les secteurs d'implantation périphérique

Niveau de polarité	description
 SIP Majeur	Secteur proposant des commerces diversifiés et des services d'importance à l'échelle du SCOT
 SIP intermédiaire	Secteur proposant une offre de distribution de type Super mais également plusieurs autres commerces d'importance intercommunale
 SIP de proximité	Secteur proposant une offre de distribution de taille moyenne avec parfois des commerces de petites tailles avec des zone de chalandise limité à quelques communes



L'armature commerciale en synthèse : la prépondérance redonnaise

- Centralité principale
- Centralité intermédiaire
- Centralité relais
- Centralité d'hyper proximité
- Secteur d'implantation périphérique structurant
- Secteur d'implantation périphérique relais
- Secteur d'implantation périphérique de proximité



Des centralités à l'immobilier commercial hétérogène



Source : expertise terrain AID, novembre 2024

Des secteurs d'implantation périphérique à l'ambiance routière et proposant parfois une offre de proximité



Source :LSA Expert, expertise terrain AID, novembre 2024

Des secteurs d'implantation périphérique à disponibilité foncière limitée et faible vacance

- Absence de disponibilité foncière au sein des SIP locales, à l'exception de la zone commerciale de Rieux
- Dans cette dernière, on retrouve 6 parcelles disponibles soit un total de 14 296 m²
- Également, les zones commerciales périphériques de l'Agglomération se caractérisent par une faible présence de bâtiments vacants
- En particulier, il s'agit uniquement de deux bâtiments :
 - L'un d'environ 1 300 m² sur la zone de Cotard-Cap Nord, appartenant au propriétaire de l'établissement Bricomarché proche. A l'heure actuelle le bâtiment est exploité en tant que lieu de stockage
 - L'autre de 530 m² sur la zone de Briangaud

Commune	Zone commerciale	Disponibilité foncière (m²)
Redon	Cotard-Cap Nord	0
Redon	Briangaud	0
Saint-Nicolas-de-Redon	La Digue	0
Rieux	Aucfer	14 296
Allaire	Cap Sud	0
Guémené-Penfao	Centre	0
Pipriac	Pipriac	0

Source : entretiens avec la manageuse de commerce de Redon, expertise terrain AID, novembre 2024

Synthèse du volet commercial

Forces

- Un territoire éloigné des pôles commerciaux voisins,
- Une offre étoffée en grandes et moyennes surfaces qui permet une forte emprise sur les achats courants et occasionnels,
- Un territoire maillé par plusieurs centralités commerciales de taille intermédiaire,
- Certaines zones commerciales au bâti récent,
- La polarité de Redon se caractérise par une offre marchande relativement diversifiée,
- Une ville-centre avec un cadre patrimonial qualitatif,

Points d'attention

- Un profil de clientèle qui ne favorise pas la propension à consommer,
- Des centralités principales marquées par la présence de nombreux services en agence et de locaux vacants fragilisant leur attractivité,
- Une polarité principale marquée par un centre-ville au parcours marchands assez peu lisible et étendu
- Une concentration de grandes surfaces sur le territoire de Redon venant concurrencer l'offre du centre-ville,
- Un accès limité aux modes doux dans les centralités et très faible dans les zones périphériques,

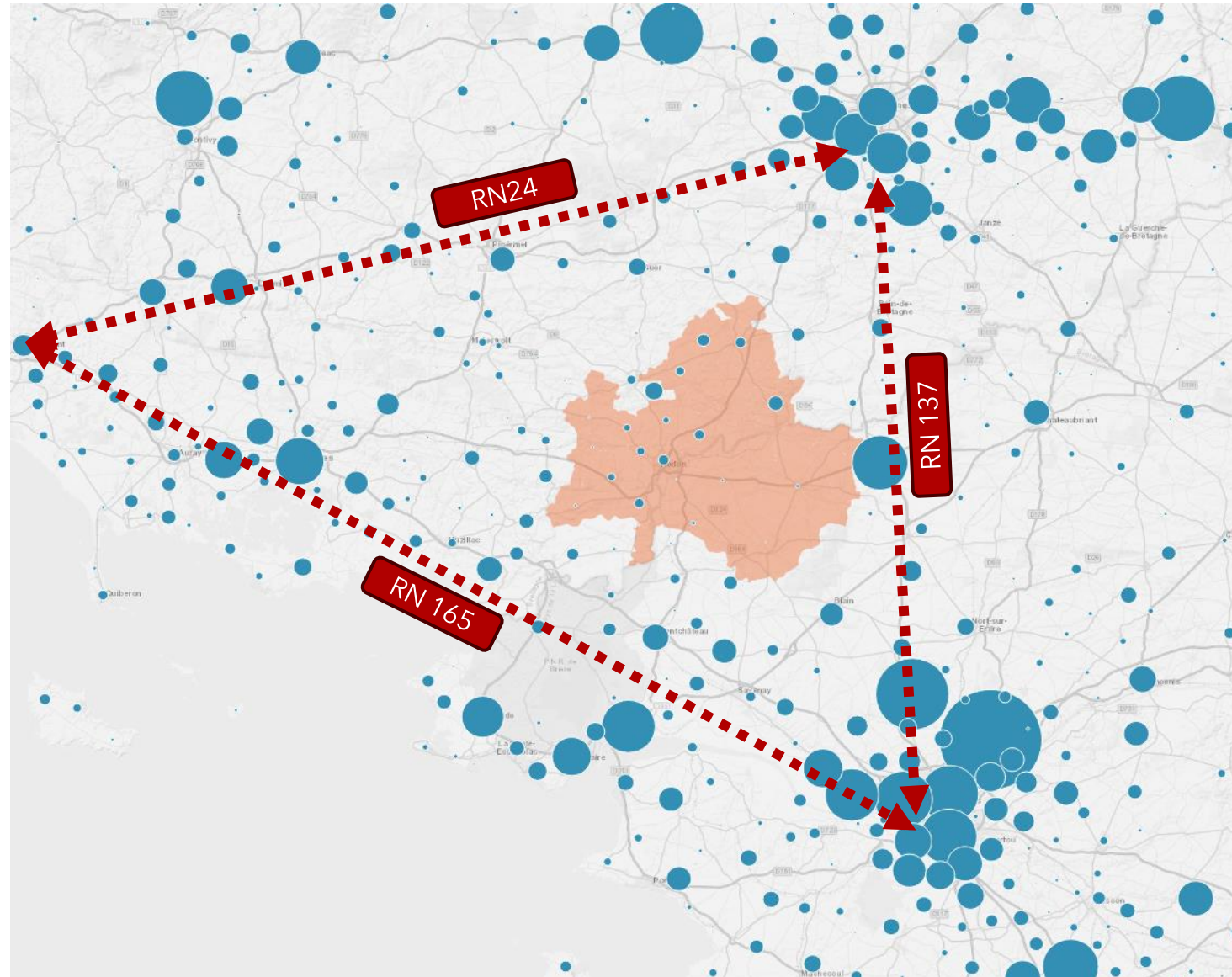
Principaux enjeux

- **Secteurs d'implantation périphériques**
 - Maîtriser la création de grandes et moyennes surfaces en fonction de l'évolution des besoins de consommation. Un potentiel à repartir sur l'ensemble du territoire SCoT ?
 - Contrôler les implantations opportunistes dans les zones d'activité et le long des axes de flux,
 - Requalifier les zones commerciales plus anciennes pour en garantir l'attractivité,
- **Armature commerciale du territoire**
 - Un équilibre à affirmer entre offres périphériques et centres-bourgs,
- **L'offre en centralité**
 - Maintenir un maillage de proximité dans le territoire répondant aux besoins du quotidien,
 - Créer les conditions nécessaires à la revitalisation des centres-bourgs plus touchés par la vacance,
 - Favoriser l'implantation de commerces du quotidien au sein des centralités en dépit des services non-commerciaux,
 - Soutenir les commerçants présents en centralité et poursuivre un aménagement qualitatif des espaces publics,
 - Conforter la lisibilité du tissu urbain et de l'offre marchande du centre-ville de Redon



2 | Analyse de la logistique commerciale

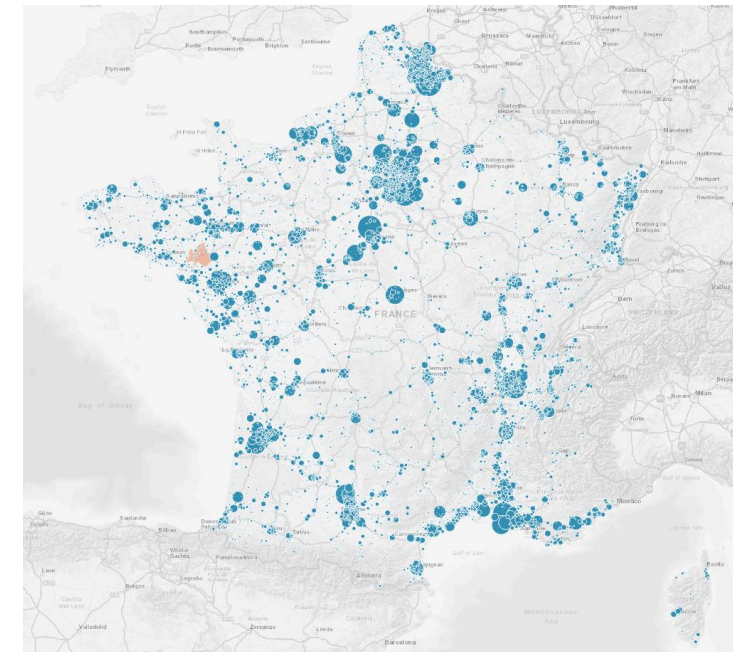
Une situation géographique éloignée des grands axes principaux, peu propice à l'implantation d'une logistique d'envergure



L'implantation des activités logistiques s'organise autour de plusieurs facteurs combinés dont notamment :

- La desserte d'un bassin de consommation,
- Un réseau d'implantations industrielles,
- Les principales portes d'entrée du territoire national (ports & aéroports internationaux),
- Les principaux axes autoroutiers

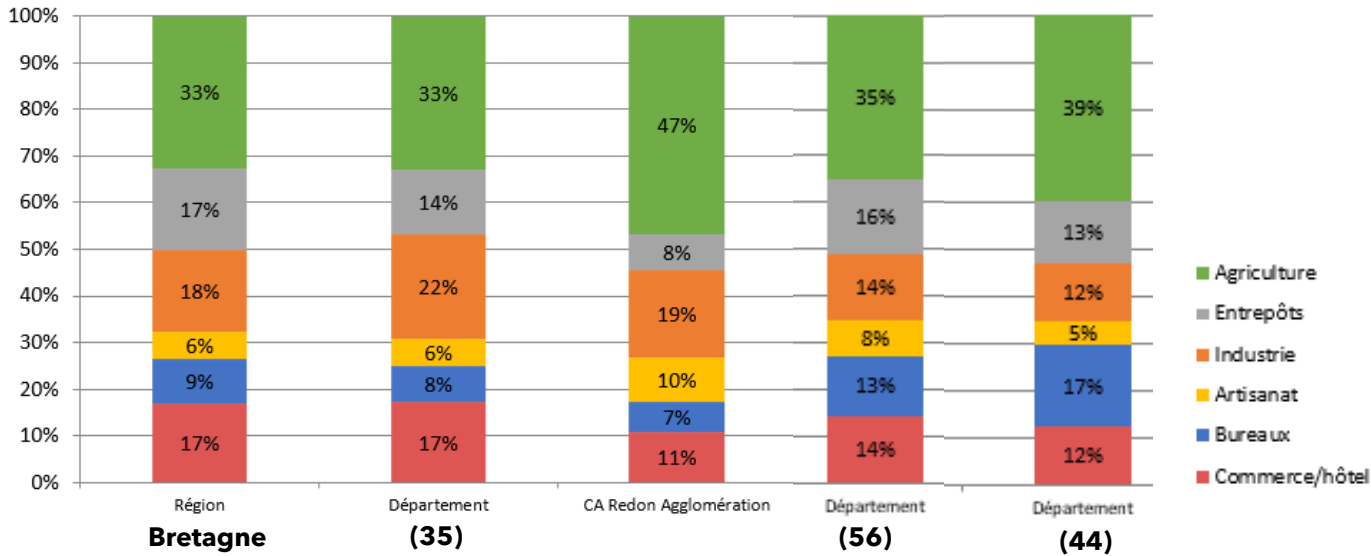
Si Redon Agglomération est à considérer comme un territoire à la croisée de différentes métropoles telles que Rennes et Nantes, sa situation en retrait des axes autoroutiers n'est pas la plus privilégiée pour le développement d'une offre logistique structurante



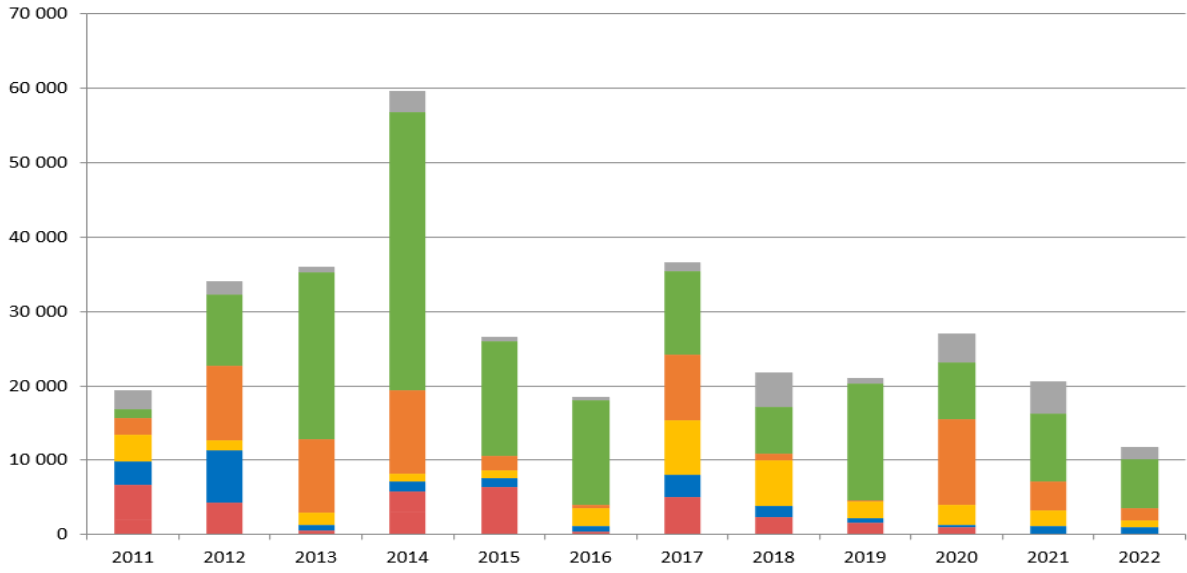
Source : SIRENE 2021, traitement AID

Un développement de locaux d'activités d'abord marqué par les bâtiments agricoles

Répartition des surfaces construites par type de locaux (entre 2011 et 2022) et comparaison régionale/départementales



Rythme de construction depuis 2011 selon le type de locaux



- **335 139 m² de construction en 12 ans** pour l'activité économique
- La construction de nouveaux locaux économiques suit le rythme des moyennes départementales et régionales, sans de réelles distinctions hormis les bâtiments agricoles
- Une baisse du rythme de construction depuis 2014

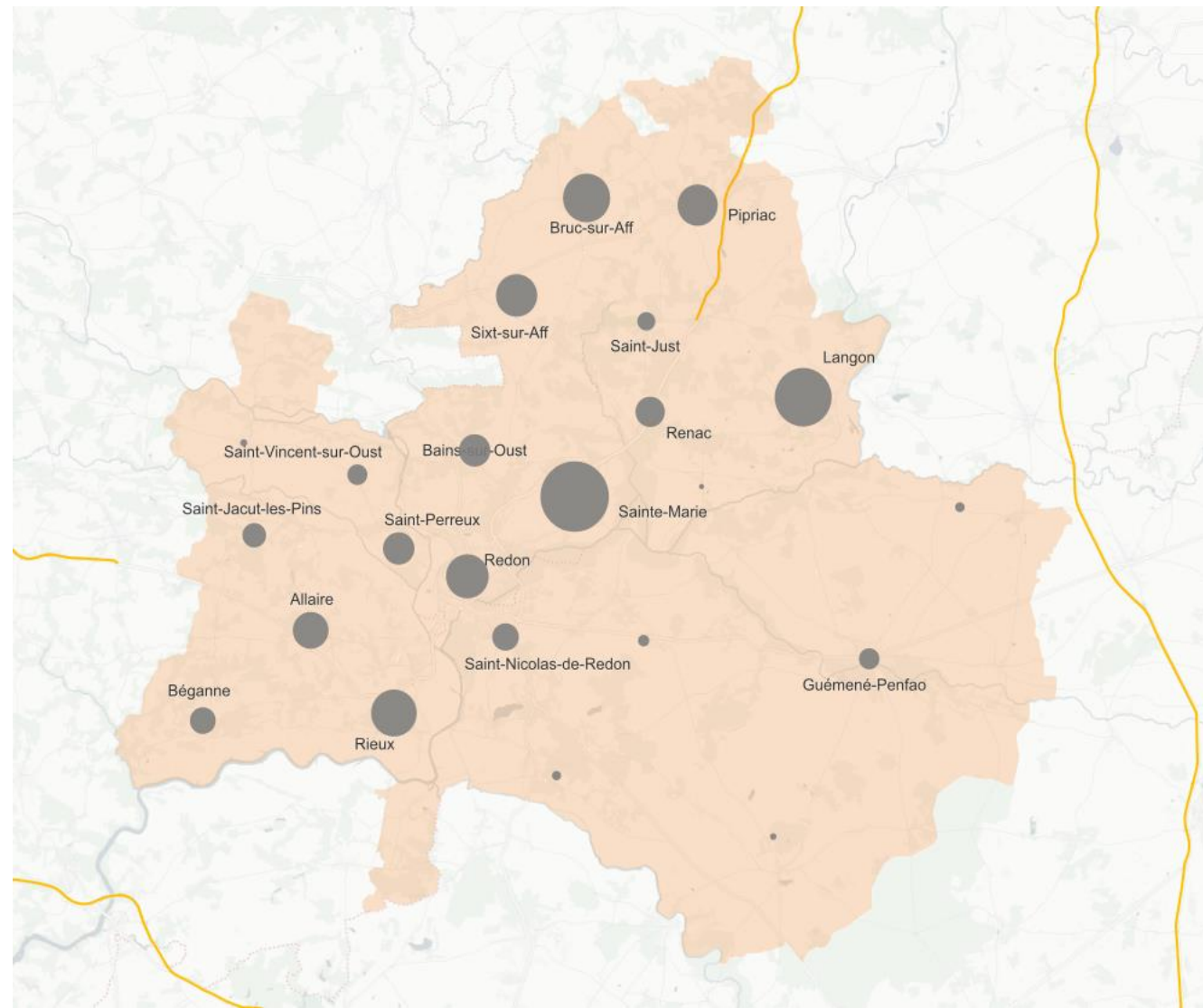
Des constructions récentes, témoignant de l'activité agricole dominante.

L'activité d'entreposage ne connaît pas de développement notable. Des évolutions à connaître dans les prochaines années ?

Source : Sitadel 2011-2022

Une dynamique de construction de sites logistiques limitée

Répartition de la construction de sites logistiques entre 2011 et 2022



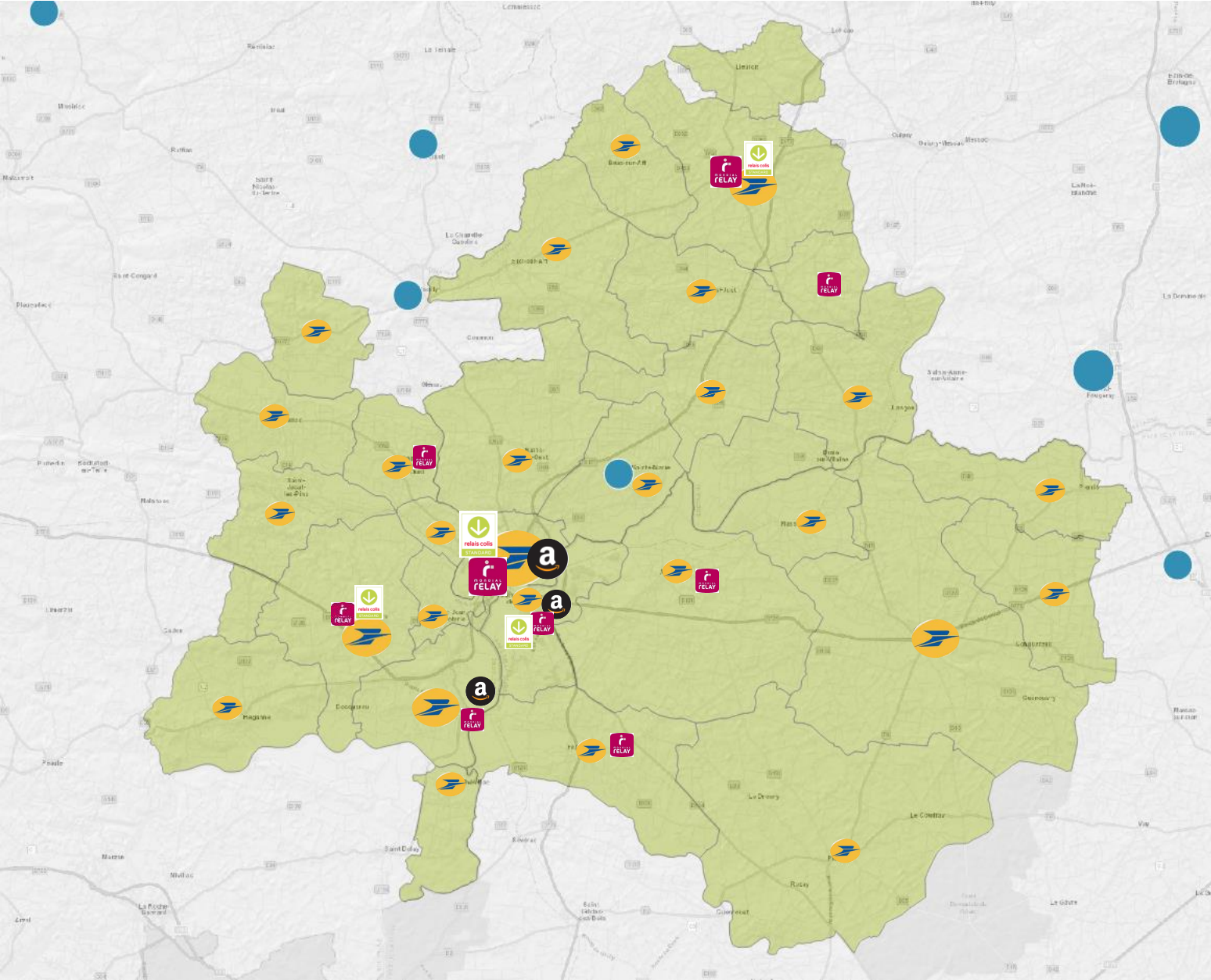
Commune	EPCI	TOTAL m² bâtis depuis 2011_ Entrepôts
Bains-sur-Oust	CA Redon Agglomération	1 019
Bruc-sur-Aff	CA Redon Agglomération	2 294
La Chapelle-de-Brain	CA Redon Agglomération	27
Langon	CA Redon Agglomération	3 323
Lieuron	CA Redon Agglomération	0
Pipriac	CA Redon Agglomération	1 662
Redon	CA Redon Agglomération	1 882
Renac	CA Redon Agglomération	894
Saint-Ganton	CA Redon Agglomération	0
Saint-Just	CA Redon Agglomération	333
Sainte-Marie	CA Redon Agglomération	4 803
Sixt-sur-Aff	CA Redon Agglomération	1 754
Avessac	CA Redon Agglomération	133
Conquereuil	CA Redon Agglomération	0
Fégréac	CA Redon Agglomération	86
Guémené-Penfao	CA Redon Agglomération	433
Massérac	CA Redon Agglomération	0
Pierric	CA Redon Agglomération	96
Plessé	CA Redon Agglomération	42
Saint-Nicolas-de-Redon	CA Redon Agglomération	730
Allaire	CA Redon Agglomération	1 317
Béganne	CA Redon Agglomération	690
Les Fougerêts	CA Redon Agglomération	0
Peillac	CA Redon Agglomération	52
Rieux	CA Redon Agglomération	2 141
Saint-Gorgon	CA Redon Agglomération	0
Saint-Jacut-les-Pins	CA Redon Agglomération	577
Saint-Jean-la-Poterie	CA Redon Agglomération	0
Saint-Perreux	CA Redon Agglomération	1 020
Saint-Vincent-sur-Oust	CA Redon Agglomération	413
Théhillac	CA Redon Agglomération	0

Les enjeux en matière de développement logistique

- Les activités logistiques sont liées à l'activité industrielle et aux besoins de la population locale (logistique endogène), par :
 - L'importation des matières premières,
 - L'exportation des produits finis sur le marché local, national et international.
- Redon Agglomération ne constitue pas un territoire stratégique en matière d'implantation de grandes plates-formes logistiques servant à la logistique dite "exogène" au service de réseaux d'approvisionnement ou de distribution sur une vaste aire géographique. Au contraire, le territoire abrite des entrepôts à vocation locale du fait de la taille et de l'importance réduite de ses sites logistiques :

	Rayon de desserte	Taille de l'entrepôt	Critères de positionnement		
Entrepôt de distribution européen	1000 à 1500 km	++++	Proximité d'un port : positionnement du barycentre des entrepôts régionaux	←	Territoire éloigné d'un bassin de consommation majeur du territoire national → Y compris pour la logistique commerciale
Plate-forme de groupage-éclatement	800 km	++ ou +++	Aux barycentres des sites de production et de distribution	←	
Entrepôt à vocation régionale ou locale	200 km	+++	Fonction du réseau de magasins	←	Territoire concerné par ce type d'entrepôt au regard de la demande locale → Industriels / secteur agricole (au plus près des lieux de production) → Transporteurs (messagers / expressistes) qui approvisionnent les espaces urbains (activités économiques et habitants)
Plate-forme de messagerie (hors hubs)	Département	++	Proximité d'une agglomération ou d'industriels dans certains cas	←	
Plate-forme de distribution urbaine	50 km	+	Proximité d'une agglomération	←	
Entrepôt de stockages avancé d'un industriel	de 10 à 1000 km	+	Proximité de l'industriel	←	

Un réseau de points relais concentré sur les centralités principales



LES PRINCIPAUX RÉSEAUX DE LIVRAISON ET DE RETRAITS COLIS (HORS LIVRAISON DIRECTE)



26/31 communes desservies par le réseau de distribution de proximité du Groupe La Poste



3/31 communes desservies par Amazon



9/31 communes desservies par Mondial Relay



5/31 communes desservies par Relais Colis



Établissements logistiques

Le maillage des points relais répond-il aux besoins des populations locales ?

Synthèse du volet logistique

Forces

- Un territoire à proximité de différentes métropoles telles que Rennes et Nantes
- Une faible consommation foncière marquée par l'évolution du secteur agricole
- Une vocation locale des entrepôts logistiques du territoire, car aucun projet entre 2011 et 2022 atteint les 5 000 m² de surface de plancher.
- Un maillage capillaire de bureaux de poste et de points contacts

Points d'attention

- Une concentration de construction d'entrepôts sur les communes de Saint-Mairie et de Langon
- Un réseau de points de relais qui se concentre sur les centralités principales, laissant dépourvue la majorité du territoire

Principaux enjeux

- Anticiper les besoins futurs en logistique commerciale
- Assurer un maillage de points relais adapté aux besoins des habitants

3 | Et Demain ?

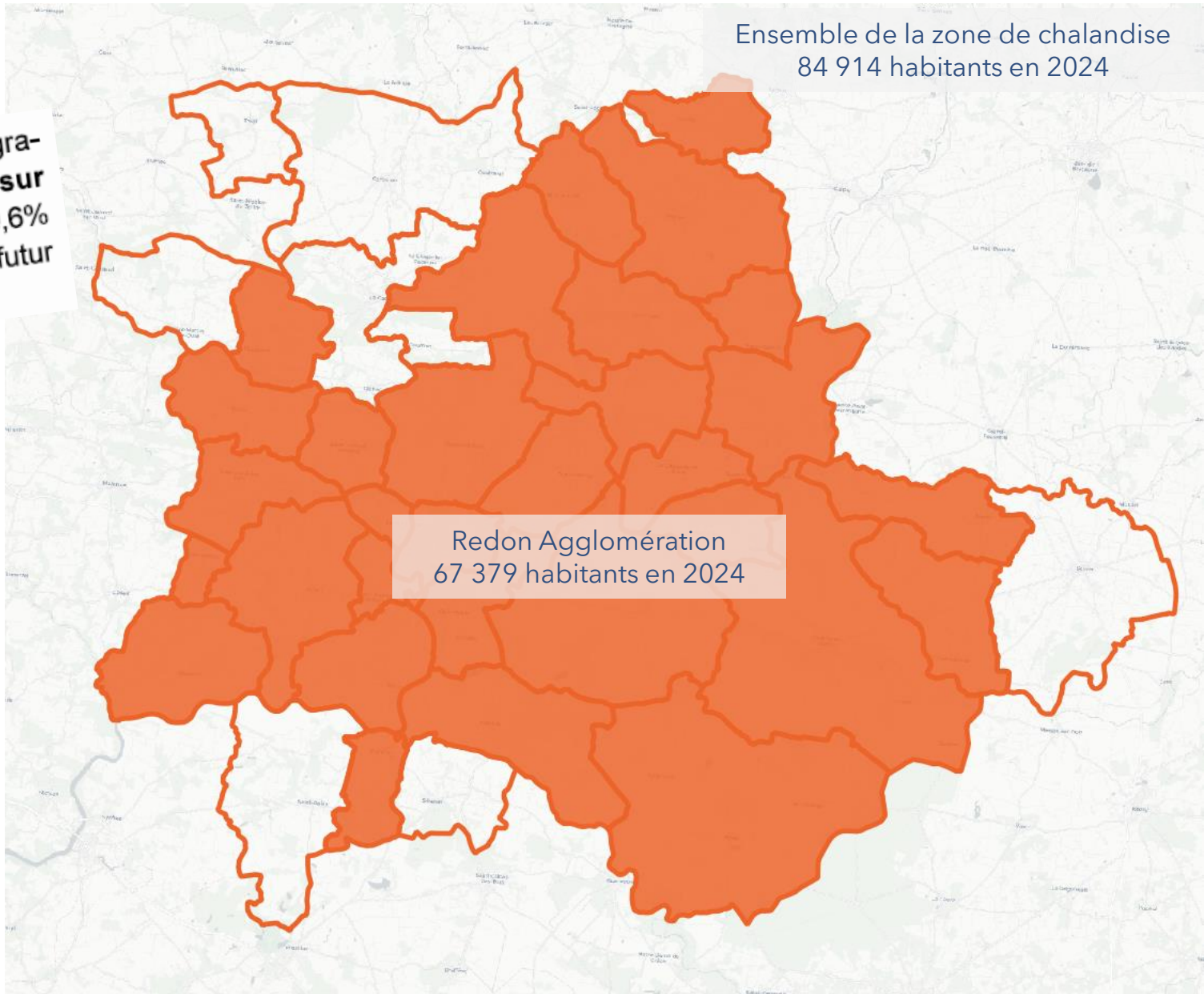
Quels besoins nouveaux sur la zone de chalandise ?

Ce que dit le projet de PAS :

Les élus de REDON Agglomération ont fait le choix d'une trajectoire démographique réaliste et mesurée : accueillir entre **75 000 à 80 000 habitants sur l'agglomération d'ici 2050** (soit une croissance comprise entre 0,4% et 0,6% par an). Cette trajectoire permet, avant tout, de guider le développement futur du territoire. Elle vise trois priorités :

Ce que cela dit en termes de croissance démographique à horizon 2030

Évolution 2024-2030	Redon Agglo	Total zone de chalandise
Population	+ 2 500 habitants	+ 2 700 habitants
Ménages	+ 2 700 ménages	+ 3000 ménages



Quels besoins nouveaux sur la zone de chalandise ?



Quels besoins nouveaux sur la zone de chalandise ?

+ 3 000 ménages

d'ici à 2030

(sur la base du scénario démographique du PAS)



≈ +38 M€

de potentiel de consommation
supplémentaire sur le SCoT

72% Parts De Marché toutes familles
de produits confondus



≈ +21 M € de chiffre d'affaires
supplémentaire sur le SCoT

➔ **88% PDM** en alimentaire

➔ **68% PDM** en non-alimentaire

Quels besoins nouveaux sur la zone de chalandise ?

En m² de surfaces de vente

	Part Grandes et Moyennes Surfaces	Part Commerces de proximité et marchés
Alimentaire	75%	25%
Equipement de la personne	40%	60%
Equipement de la maison	61%	39%
Bricolage, Jardinage	83%	17%
Biens culturels, Sport, Jeux, Jouets	65%	35%

M² supplémentaires en surface de vente	
1 500 à 1 700	↗
100 à 200	=
600 à 800	=
1 800 à 2 000	↗
150 à 250	=

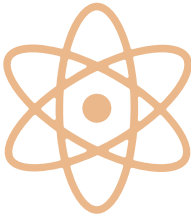
Quels besoins nouveaux sur la zone de chalandise ?

Enseignes	Enseignes présentes sur le territoire	Enseignes absentes du territoire	Observations
Alimentaire			- Des enseignes alimentaires assez diversifiées dans la gamme proposée - Des enseignes absentes du territoire qui apporteraient peu de valeur ajoutée, excepté pour Monoprix concernant les implantations en centralité
Équipement de la personne - prêt à porter			- Une offre en équipement de la personne relativement complète qui perd en vitesse avec la récente liquidation de l'établissement Chauss Expo - Des marques telles que Primark, H&M et Zara sont absentes sur le territoire ; cependant elles ne sont pas présentes sur des agglomérations de cette taille - Des possibilités de compléter l'offre en intégrant des enseignes de moyenne gamme dans la centralité majeure
Bricolage-jardinage			- Une offre complète en jardinage - Un potentiel de développement en bricolage- sur le territoire qui pourrait soutenir l'implantation d'une nouvelle enseigne. Cependant, le marché n'est pas suffisant pour l'arrivée de très gros acteurs tels que Leroy Merlin ou Castorama

Quels besoins nouveaux sur la zone de chalandise ?

Enseignes	Enseignes présentes sur le territoire	Enseignes absentes du territoire	Observations
Équipement de la maison - ameublement			○ Un secteur fragilisé par la récente fermeture de l'établissement CASA ○ Cependant, le SIP de Briangaud accueille aujourd'hui un magasin Maison du Monde ○ Une offre complète et des enseignes manquantes qui apporteraient peu de valeur ajoutée au territoire
Équipement de la maison - électroménager et solderie			○ Une offre diversifiée sur le territoire et caractérisée par une présence importante de commerces de type solderie ○ A l'exception de la fermeture de l'établissement Tati depuis 2017 ○ Une offre complète et des enseignes absentes qui apporteraient peu de valeur ajoutée
Sport-Culture-loisirs			○ Une récente ouverture de l'enseigne Intersport au sein du centre commercial La Barge Rousse ○ Une offre en culture et loisirs relativement étoffée

Questions pour un futur Projet d'Aménagement Stratégique

	Ce qui ressort du diagnostic	Questions pour alimenter le futur projet d'aménagement stratégique?
INTENSITE 	• Une offre (quasi) complète sur le territoire de Redon Agglomération et un appareil commercial dense, • Une emprise forte en termes de consommation locale • Une vacance commerciale notable • Des indicateurs socio démographiques qui viennent tempérer la consommation • Un coup de frein sur les autorisations commerciales • Une prospective commerciale « mesurée »	Stop ou encore : quelles priorités Redon Agglomération se donne t-il en matière d'accueil d'une offre commerciale additionnelle ? Quelle typologie ? Pour répondre à quels besoins ? Et sur la logistique ?
MAILLAGE 	• Un maillage commercial fortement polarisé sur Redon. Des polarités intermédiaires et relais qui répondent aux seuls besoins courants, • Une offre non sédentaire en complément non négligeable • Une vacance commerciale principalement dans les centralités, • Des secteurs d'implantations périphériques sans disponibilités foncières, à l'emprise au sol perfectible et qui accueillent aussi des commerces de proximité, • Des derniers développements principalement sur Redon	Quelle organisation géographique du commerce Demain sur Redon Agglomération ? Une organisation « efficace » aujourd'hui, mais vraiment durable dans le temps ? A l'échelle du territoire ? Dans la complémentarité à trouver entre centralités et périphéries ?
QUALITE 	• Des aménagements urbains relativement soignés, propices à la déambulation, • Des centralités qui ont tendance à « s'étirer », rendant moins lisible le parcours marchand • Une place prégnante tenue par l'automobile, au cœur des centralités • Un immobilier commercial assez hétérogène, tant en centralités qu'au sein des secteurs périphériques	Quelles exigences de qualité se donner en matière de politiques publiques pour les centralités commerciales ? Envers les porteurs de projets pour leurs locaux commerciaux ?



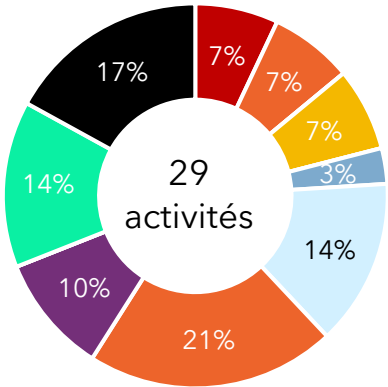
4 | Annexes

Les autres fiches pôles

Centralité intermédiaire : Plessé



APPRÉCIATION QUANTITATIVE DE L'OFFRE COMMERCIALE



- Alimentaire
- Equipement de la personne
- Equipement de la maison
- Culture Loisirs
- Services marchands
- Services non-commerciaux
- Café, Hotel, Restaurant
- Hygiène et santé
- Bricolage et jardinage
- Automobile/Moto
- Santé
- Vacants

83% des locaux sont occupés

Taux de vitalité 67%

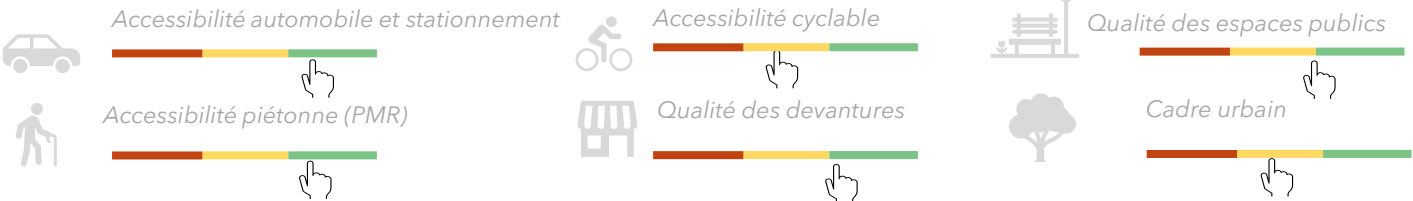
17% des locaux sont vacants (5 cellules)

* Taux de vitalité : rapport entre le nombre de commerces de détail, d'activités de restauration et de services artisanaux commerciaux sur le nombre total de cellules actives d'un secteur donné

* Chiffres provenant de l'expertise terrain de 2024



ANALYSE QUALITATIVE DU CENTRE-VILLE

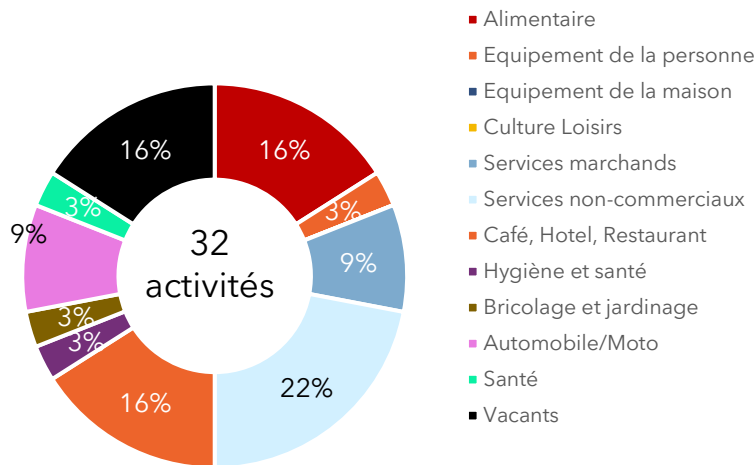


Des façades vieillissantes qui pourrait être valorisées davantage, une halle accueillant le marché hebdomadaire en cœur de la centralité, des supports de signalétique valorisant le patrimoine et les équipements de la commune

Centralité intermédiaire : Pipriac



APPRÉCIATION QUANTITATIVE DE L'OFFRE COMMERCIALE



84% des locaux sont occupés

Taux de vitalité 57%

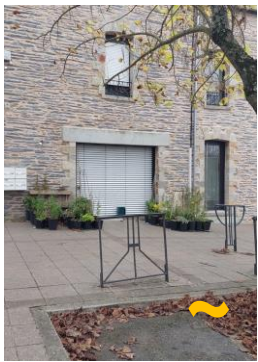
16% des locaux sont vacants (5 cellules)

* Taux de vitalité : rapport entre le nombre de commerces de détail, d'activités de restauration et de services artisanaux commerciaux sur le nombre total de cellules actives d'un secteur donné

* Chiffres provenant de l'expertise terrain de 2024

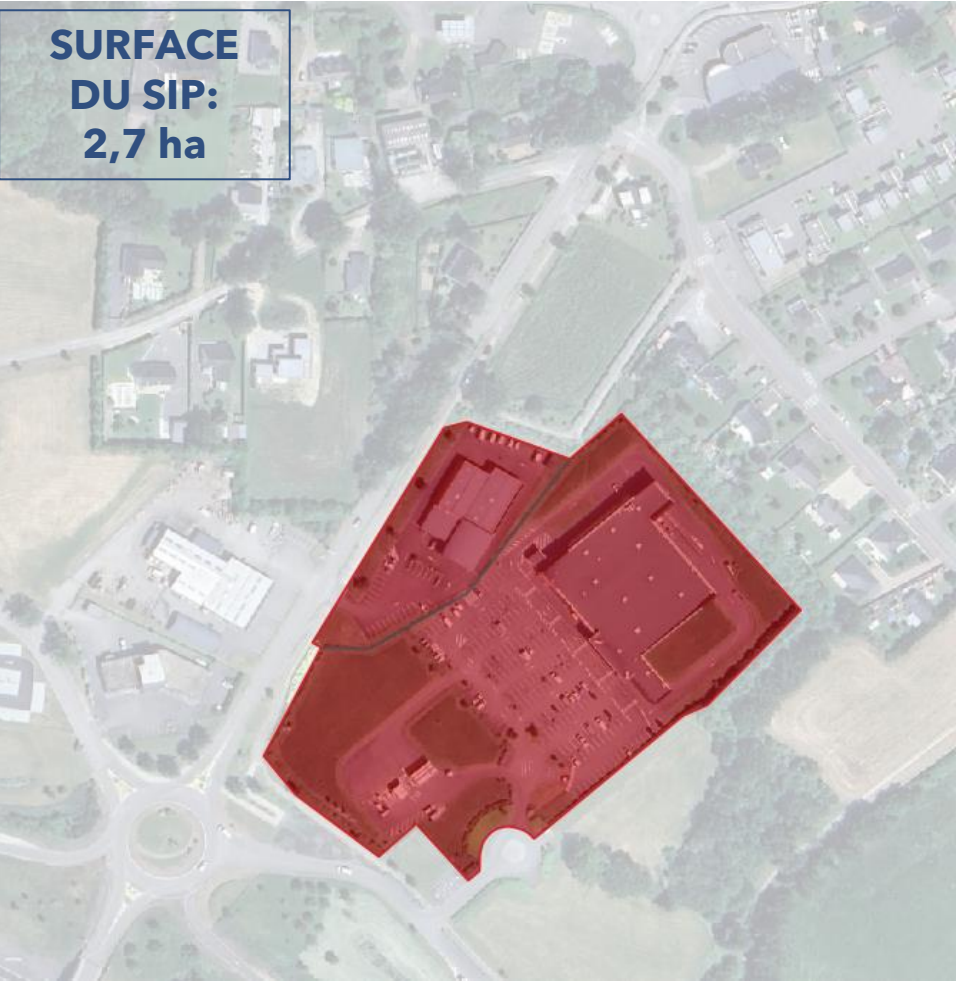


ANALYSE QUALITATIVE DU CENTRE-VILLE

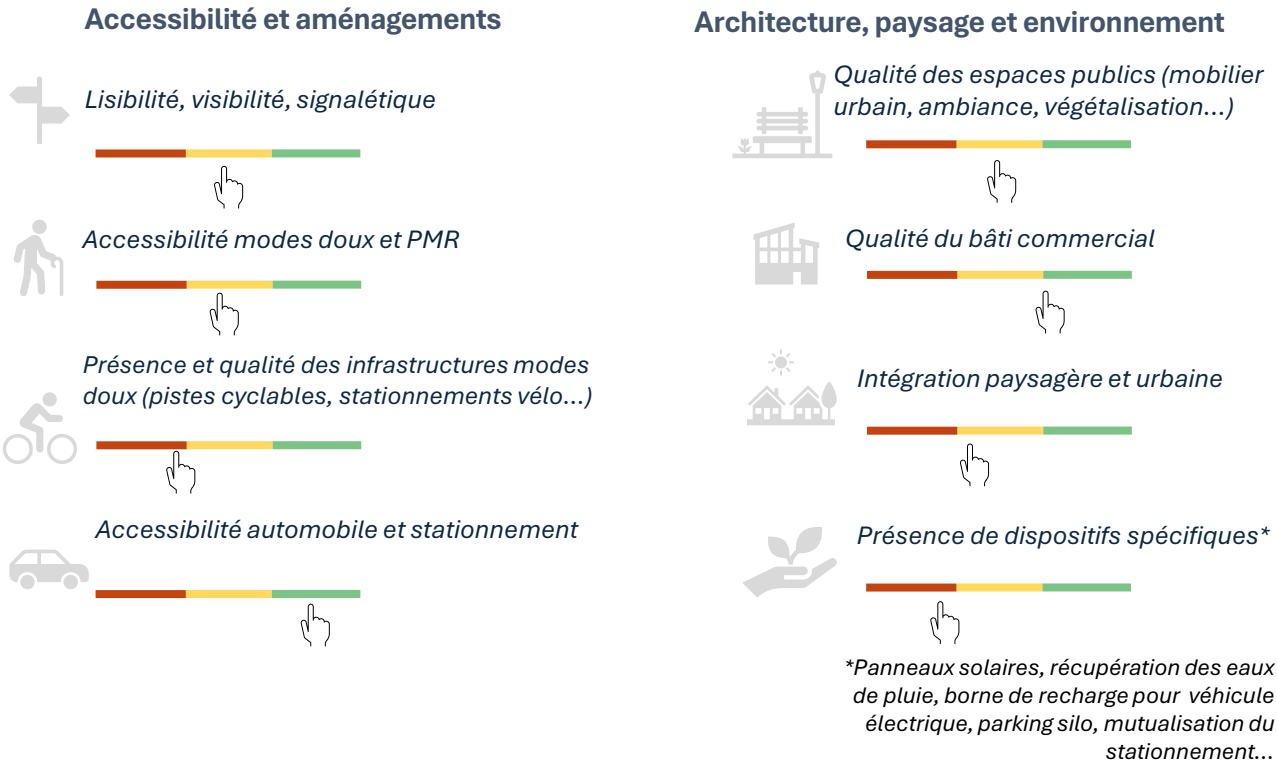


Des locaux vacants coupant les linéaires commerciaux, des anciens locaux marchands ayant changé de fonction, des poches de stationnement à proximité des commerces locaux, des poids-lourds traversant le cœur de la centralité et complexifiant la circulation routière

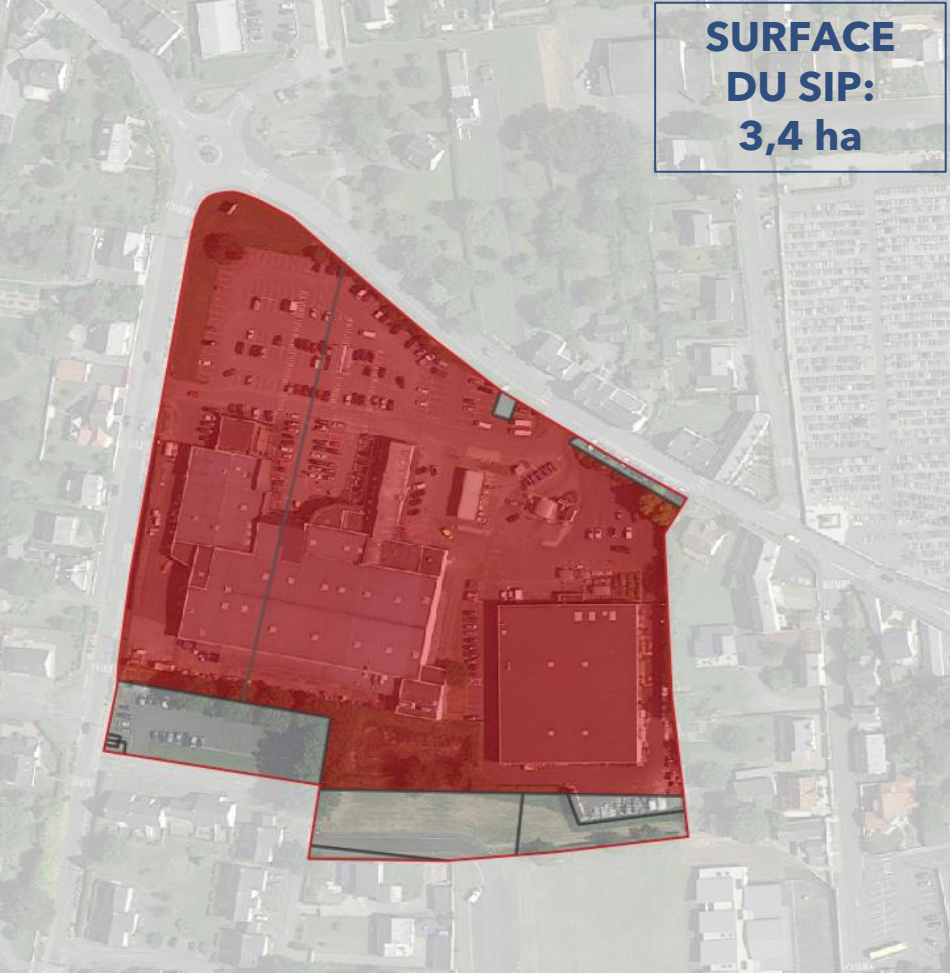
Secteur d'implantation périphérique de proximité : Allaire - Cap Sud



APPRÉCIATION QUALITATIVE DU SECTEUR D'IMPLANTATION PERIPHERIQUE



Secteur d'implantation périphérique de proximité : Guéméné-Penfao



APPRÉCIATION QUALITATIVE DU SECTEUR D'IMPLANTATION PERIPHERIQUE

Accessibilité et aménagements



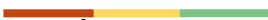
Lisibilité, visibilité, signalétique



Accessibilité modes doux et PMR



Présence et qualité des infrastructures modes doux (pistes cyclables, stationnements vélo...)



Accessibilité automobile et stationnement



Architecture, paysage et environnement



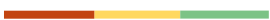
Qualité des espaces publics (mobilier urbain, ambiance, végétalisation...)



Qualité du bâti commercial



Intégration paysagère et urbaine



Présence de dispositifs spécifiques*



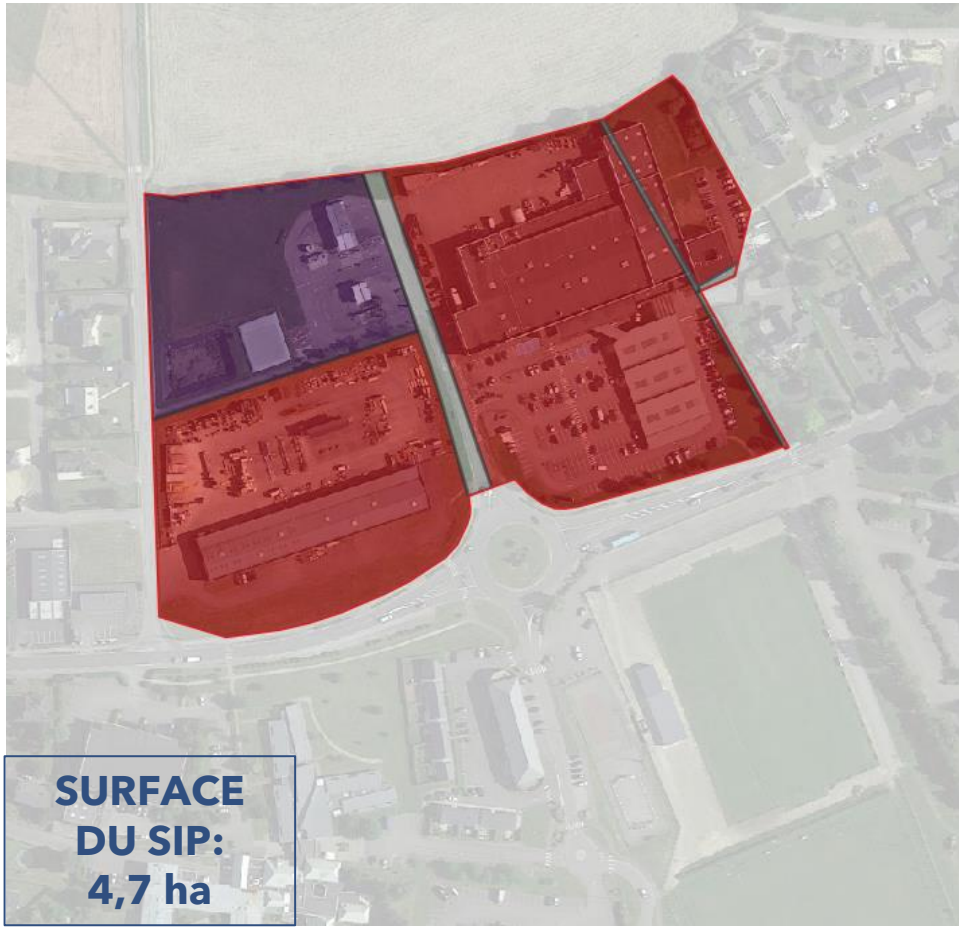
*Panneaux solaires, récupération des eaux de pluie, borne de recharge pour véhicule électrique, parking silo, mutualisation du stationnement...



ANALYSE DE LA ZONE

Surface des parcelles	Occupées par un bâtiment commerce	Occupées par un bâtiment autre	Libres	Occupées par un bâtiment vacant	Occupé par autre	Surface des bâtiments	Commerce et services commerciaux	Autre activité (économique, équipement,...)	Vacant	Logement	CES TOTAL	CES COMMERCE
33 815	28 776	0	0	0	5 039	9 056	9 056	0	0	0	31%	31%

Secteur d'implantation périphérique de proximité : Pipriac



APPRÉCIATION QUALITATIVE DU SECTEUR D'IMPLANTATION PERIPHERIQUE

Accessibilité et aménagements



Lisibilité, visibilité, signalétique



Accessibilité modes doux et PMR



Présence et qualité des infrastructures modes doux (pistes cyclables, stationnements vélo...)



Accessibilité automobile et stationnement



Architecture, paysage et environnement



Qualité des espaces publics (mobilier urbain, ambiance, végétalisation...)



Qualité du bâti commercial



Intégration paysagère et urbaine



Présence de dispositifs spécifiques*



*Panneaux solaires, récupération des eaux de pluie, borne de recharge pour véhicule électrique, parking silo, mutualisation du stationnement...



ANALYSE DE LA ZONE

Surface des parcelles	Occupées par un bâtiment commerce	Occupées par un bâtiment autre	Libres	Occupées par un bâtiment vacant	Occupé par autre	Surface des bâtiments	Commerce et services commerciaux	Autre activité (économique, équipement,...)	Vacant	Logement	CES TOTAL	CES COMMERCE
47 127	35 887	9 535	0	0	1 705	10 120	8 450	1 670	0	0	21%	24%